



COSTA RICA  
GOBIERNO DEL BICENTENARIO  
2018 - 2022



Imprenta Nacional  
Costa Rica

## **ALCANCE N° 125 A LA GACETA N° 124**

Año CXLII

San José, Costa Rica, jueves 28 de mayo del 2020

78 páginas

# **DOCUMENTOS VARIOS CIENCIA, TECNOLOGÍA Y TELECOMUNICACIONES REGLAMENTOS NOTIFICACIONES MUNICIPALIDADES**

# DOCUMENTOS VARIOS

## CIENCIA, TECNOLOGÍA Y TELECOMUNICACIONES

### Informa:

Que la apertura de convocatorias del año 2020 para aplicar al beneficio de financiamiento no reembolsable proveniente de los **Fondos de Incentivos y Fondo PROPYME**, se publicarán paulatinamente durante el año a partir del 29 de mayo del año 2020 en la página del MICITT [www.micit.go.cr](http://www.micit.go.cr) o en los siguientes enlaces: <https://www.micit.go.cr/becas/convocatoria-fondo-incentivos>; y <https://www.micit.go.cr/becas/convocatorias-propyme>, en el apartado “Convocatorias”, donde podrá acceder la información de las bases, formularios de convocatorias, documentos asociados y detalles de contactos. El Financiamiento a los diferentes programas estará sujeto a disponibilidad presupuestaria.

Si desea información adicional, puede comunicarse al correo electrónico: [secretariatecnica.incentivos@micit.go.cr](mailto:secretariatecnica.incentivos@micit.go.cr) o a los teléfonos 25392309 y 2539-2214.

Karen Magaly Artavia Herrera.—1 vez.—( IN2020460185 ).

# REGLAMENTOS

## BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL

### DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

#### **INSTRUCTIVO PARA CONTRATAR SERVICIOS DE REPARACION Y ATENCIÓN DE AVERÍAS EN LAS OFICINAS Y EDIFICIOS DONDE EL BANCO POPULAR BRINDE SUS SERVICIOS, LOS RECINTOS DE LA RED DE CAJEROS AUTOMATICOS, LA INFRAESTRUCTURA FISICA DE CARÁCTER TEMPORAL TALES COMO TOLDOS O “STANDS” EN EXPOSICIONES, FERIAS O EVENTOS SIMILARES Y EN LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS EN ADMINISTRACION DEL BANCO POPULAR, LAS 24 HORAS DEL DIA EN TODO EL PAÍS**

#### **I. PROPOSITO.**

**1.1** Establecer un Instructivo que contemple las actividades generales para la contratación de personas físicas o empresas (contratistas) que presten el servicio de reparación y atención de averías las 24 horas 7 días a la semana y hasta un monto de **¢2.000.000,00 (dos millones de colones exactos IVA (Impuesto al valor agregado) incluido)** para la atención de cada incidente en las oficinas y edificios en donde brinde sus servicios el Banco Popular y Desarrollo Comunal, los recintos de la red de cajeros automáticos, la infraestructura física de carácter temporal tales como toldos o “stands” en exposiciones, ferias o eventos similares y en los bienes inmuebles adjudicados en administración del Banco en todo el país, agrupados en BP Totales (BPT), agencias, oficinas comerciales y oficinas administrativas del Banco en general .

**1.2** Conformar un grupo de personas físicas o empresas (contratistas) que cumplan con los requisitos solicitados en este Instructivo con el objetivo de dar respuesta oportuna a la atención y reparación de incidentes de avería en el marco del mantenimiento correctivo de las edificaciones del Banco para garantizar la continuidad de las operaciones del negocio bancario y sus instancias de soporte.

**1.3** Las contrataciones que el Banco llegue a celebrar al amparo de lo regulado en este Instructivo se sustentan en la autorización que para tales fines otorgó la Contraloría General de la República por medio del oficio No. 07909, DCA-1915, el cual así fue solicitado por el Banco con fundamento en lo que establece el artículo 2 Bis inciso c) de la Ley de Contratación Administrativa.

#### **2. ALCANCE.**

**2.1** El presente Instructivo se aplicará para todas las oficinas comerciales y administrativas del Banco en todo el país, los recintos de la red de cajeros automáticos, la infraestructura física de carácter temporal tales como toldos o “stands” en exposiciones, ferias o eventos similares y los bienes inmuebles adjudicados en administración del Banco para los cuales sea solicitada la reparación. Las labores de reparación y atención de averías se realizarán sin excepción en todos los edificios que utilice el Banco.

**2.2** La gestión para atención de incidentes de avería iniciará con la solicitud de reparación realizada en el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) de la División de Gestión de la Infraestructura (DGI) desde donde se determinará a través de los funcionarios autorizados que se va a efectuar por medio de este Instructivo; lo que quedará evidenciado

mediante comunicado vía correo electrónico al solicitante donde se le indica que la avería será atendida a través de un contratista.

**2.3** Se entiende por funcionario autorizado el Técnico Supervisor de Mantenimiento o profesional designado del Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) en quien se delega las tareas de inspección y supervisión de las edificaciones del Banco.

**2.4** Se establece el buzón de correo electrónico [AGMinstructivo@bp.fi.cr](mailto:AGMinstructivo@bp.fi.cr) como el canal oficial y primario de comunicación entre el Banco y los contratistas y para él envió de razonabilidades de costo y trámites de permiso. Las comunicaciones por medio de llamada telefónica, video-llamada o mensajería de texto son permitidas, pero se consideran canales secundarios y complementarios, pero no oficiales.

**2.5** El Contratista deberá incluir el suministro de la mano de obra, materiales, acarrees, herramientas, equipo y accesorios requeridos para la atención de cada reporte.

**2.6** El Contratista estará obligado a portar y utilizar dentro de todas las oficinas comerciales y administrativas del Banco en todo el país, los recintos de la red de cajeros automáticos, la infraestructura física de carácter temporal tales como toldos o “stands” en exposiciones, ferias o eventos similares y los bienes inmuebles adjudicados en administración del Banco, vestimenta apropiada y reflectiva, así como el equipo de protección personal necesario para cada trabajo. **El uso de pantalones cortos, camisetas sin mangas, sandalias o cintas reflectivas de motociclista no está permitido.** En caso de incumplimiento se le aplicará lo establecido en el punto 9 de Revisión del Desempeño.

**2.7** El contratista es el único responsable por la custodia de sus materiales; cuando deje materiales de construcción o herramientas en pasillos, sótanos, parqueos o cualquier otro espacio sin identificar, el Banco asumirá que se encuentran en condición de abandono o desecho y no asumirá ninguna responsabilidad por los mismos. Una vez terminado cada trabajo el Contratista retirará del Banco todo material sobrante o en condición de desecho, dejando totalmente limpio el lugar. Además, estará sujeto a lo establecido en el punto 9 de las Revisiones del Desempeño.

**2.8** Todos los trabajos se realizarán de manera parcial o total siguiendo las mejores prácticas y recomendaciones de los fabricantes de los productos utilizados relacionadas con cada una de las reparaciones y las necesidades de cada dependencia.

**2.9** Se entiende por trabajo parcial aquel que no finaliza una vez iniciado porque se considera que durante su ejecución se puede llegar a interferir en las actividades bancarias, o no se ajusta a horarios o reglamentos de centros comerciales u ocasiona incomodidad a los clientes, debiéndose programar su conclusión en un horario en el que no afecte ninguna actividad bancaria y según lo acuerden las partes, a saber: División de Gestión de la Infraestructura (DGI), División de Seguridad Bancaria, Gerente o encargado de la Oficina, Contratista, propietarios o administradores de inmuebles y otros autorizados .

**2.10** El Contratista incluirá todas las labores complementarias que se requieran para el adecuado desarrollo y término de los trabajos sin que esto implique costo adicional para el Banco tales como: protección y señalización de perímetros de áreas de trabajo, solicitudes y permisos ante entidades reguladoras y fiscalizadoras como municipalidades o empresas de servicios públicos, para poder llevar a cabo la prestación de los servicios requeridos.

**2.11** El Banco se reserva el derecho de realizar trabajos con personal propio y/o contrataciones que incluyan diseño, construcción, remodelación, mantenimiento preventivo,

correctivo e integral en todas las edificaciones bajo su administración y que efectuará de forma independiente de este Instructivo por los procedimientos ordinarios de contratación administrativa.

**2.12** Los incidentes de avería en los recintos de la red de cajeros automáticos isla serán atendidos por este Instructivo en caso de que el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) haya rescindido, resuelto o no cuente con un contrato específico para el mantenimiento de esa red. Esto solo será posible con autorización de la Jefatura de la División de Gestión de la Infraestructura.

### **3. OFERENTES.**

**3.1** El Banco realizará invitación pública a todos los oferentes dentro del territorio nacional, sean personas físicas o empresas que presten servicios de reparación y atención de averías, para que se inscriban en un registro que se conformará para la aplicación de este Instructivo; dicha invitación se realizará por una única vez en el Diario Oficial La Gaceta y por medio de un anuncio publicado anualmente en un diario de circulación nacional.

**3.2** Adicionalmente a solicitud del Área de Gestión de Mantenimiento (AGM), la División de Gestión de Infraestructura (DGI) gestionará ante las instancias correspondientes del Banco invitación a inscribirse mediante publicación por medio de un aviso en un diario de circulación nacional hasta dos veces al año para aquellas zonas donde el número de oferentes debidamente inscritos resulte inferior a tres para atender el volumen de incidencias de avería , pero procederá a suspender las publicaciones para la zona o zonas que hayan completado al menos tres contratistas inscritos.

**3.3** Una vez presentado el formulario de inscripción por parte del oferente ante el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM), se deberá analizar y validar si cumple con los requisitos formales. Este proceso de revisión no podrá exceder 10 días hábiles. En caso de que se cumpla con los requisitos, se notificará al Contratista mediante correo electrónico su cumplimiento y se remitirá dentro de los 3 días hábiles siguientes el contrato a la Dirección de Soporte Administrativo (DIRSA) o cualquier otro representante legal habilitado para su firma. El representante legal contará con un plazo máximo de 5 días hábiles para devolver el contrato debidamente firmado. En caso de que el contratista no cumpla con los requisitos, se le otorgará un plazo de 5 días hábiles para que subsane lo correspondiente. Una vez recibida esta información, el Banco dentro de los 5 días hábiles siguientes, comunicará su aceptación o su rechazo, en cuyo caso se activará nuevamente el plazo de 5 días hábiles para subsanar. Si bien el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) es la responsable del proceso de inscripción, todo el proceso se realizará con el acompañamiento del personal experto del Área de Gestión y Análisis de Compras (AGAC) de la División de Contratación Administrativa (DCA) del Banco; que designará formalmente un funcionario.

**3.4** En caso de tenerse como cumpliente, se le señalará el número de inscripción asignado que posteriormente se utilizará como referencia para la respectiva aplicación del rol en la zona donde brindará sus servicios. Si el oferente no estuviera de acuerdo con alguna de las decisiones tomadas por el Banco, podrá hacer uso de los recursos ordinarios que regula la Ley General de Administración Pública.

**3.5** El formulario a completar por parte de cada oferente deberá contar con la siguiente información:

- a) Nombre completo del oferente.
- b) Número de cédula física o jurídica, según corresponda.
- c) Constancia de facturación timbrada emitida por la Dirección General de la Tributación Directa, o en su defecto si se encuentra dispensado del trámite de timbraje, la referencia del número de resolución mediante la cual se le eximió de ese trámite.
- d) Dirección exacta de donde realiza su actividad comercial, aportando preferiblemente comprobante donde se indique la dirección en forma detallada (recibo de servicios públicos).
- e) Correo electrónico donde se le notificarán los resultados del proceso de inscripción y que será utilizado por el Banco como el medio de comunicación oficial conforme a lo que se indica en el punto 4.2.2. Adicionalmente deberá suministrar número(s) de teléfono(s), celular(es) y fax.; que servirán como medios de comunicación complementarios para la gestión de los trabajos.
- f) Mínimo 5 cartas de referencia de clientes a quienes les haya brindado sus servicios (sólo se aceptan dos cartas de personas físicas).
- g) Indicación expresa de sometimiento a las condiciones que se establecen en este Instructivo.
- h) Indicación de un plazo mínimo de garantía de seis (6) meses sobre cada uno de los trabajos que se le asigne.
- i) Indicación de la zona donde prestará sus servicios conforme a lo indicado en el punto 3.11.
- j) Indicación expresa de su anuencia a atender en la modalidad de veinticuatro horas, los siete días de la semana (24/7) dentro de la zona asignada todos los incidentes de avería desde la dirección indicada en el punto 3.5 inciso d) y/o a la oficina que lo requiera.

**3.6** Aportar las siguientes declaraciones juradas:

- a. De encontrarse al día con las obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) o bien que cuenta con un arreglo de pago aprobado por la CCSS al momento de presentación de la oferta; el Banco se reserva el derecho de realizar las consultas pertinentes tanto al oferente como a la CCSS para verificar su condición, todo ello de frente a la naturaleza del objeto de contratación.
- b. De que se encuentra al día con el pago de sus obligaciones con FODESAF (Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares), según reforma a la Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares No. 5662.
- c. De que se encuentra al día con el pago de todos los impuestos nacionales.
- d. De que no le afecta el régimen de prohibición establecido en el artículo 22 y 22 Bis de la Ley de Contratación Administrativa. Esta declaración deberá cubrir a todos los socios, directivos y representantes legales en el país en caso de tratarse de persona jurídica.

e. De que no le afecta el régimen de prohibición establecido en el artículo 45 de la Ley Orgánica del Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Esta declaración deberá cubrir a todos los socios, directivos y representantes legales en el país en caso de tratarse de persona jurídica.

f. De que cuenta con la capacidad técnica y solvencia económica o capacidad crediticia igual o superior a ₡ 6.000.000.00 (seis millones de colones sin céntimos)

g. De encontrarse al día con las operaciones crediticias (deudas, fianzas y ahorro obligatorio) que tenga con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal; para personas jurídicas, esto afecta tanto a los apoderados como sus accionistas. En caso de detectarse la morosidad, el oferente deberá regularizar esta condición antes de serle aprobada la solicitud del formulario de inscripción.

h. Indicar que efectivamente realiza su actividad comercial desde la dirección señalada en el punto 3.5 inciso d; y que autoriza al Banco para que cuando estime conveniente y necesario valide la información que aquí ha declarado bajo la fe de juramento; siendo motivo de retiro inmediato de este Instructivo el hecho de que el lugar desde donde realiza su actividad comercial no corresponda a la zona en la cual se ha inscrito.

**3.7** Si se trata de empresa (persona jurídica), deberá adjuntar la siguiente información:

a. Certificación notarial o registral de la inscripción en el Registro Público y de la personería jurídica del representante legal, indicando su vigencia a la fecha de emisión de la certificación, nombre y apellidos, estado civil, profesión y oficio, nacionalidad y número de documento de identidad que lo acredita y copia del documento de identidad que lo identifica.

b. Certificación notarial indicando el monto del capital social, la cantidad y naturaleza de las cuotas o acciones que lo conforman, y la propiedad de estas con indicación del nombre y apellidos de los propietarios de dichas acciones o cuotas. La certificación de la propiedad de las acciones deberá ser emitida para las sociedades anónimas con vista del libro o registro de accionistas y para otro tipo de sociedades, según los libros que al respecto establezca el Código de Comercio. Si estos propietarios fueren personas jurídicas, se certificará la naturaleza y propiedad de las cuotas o acciones de esas sociedades.

**3.8** Los anteriores documentos deben ser presentados en original y su fecha de emisión no podrá ser mayor de un mes contado retroactivamente a partir de la presentación del formulario de inscripción.

**3.9** Los oferentes que resulten debidamente inscritos deben presentar mensualmente comprobante en formato digital de póliza de riesgos del trabajo y póliza de responsabilidad civil del INS vigente y/o equivalente o superior como requisito indispensable para su permanencia activa en rol y la asignación de trabajos. En caso de incumplimiento se le aplicarán lo establecido en el punto 9 de Revisión del Desempeño.

**3.10** Será obligatorio que el lugar donde realiza su actividad comercial corresponda con algún cantón o distrito dentro la zona donde desea inscribirse; el oferente solo se podrá inscribir en una zona, con excepción de las zonas 1 y 2 en la cual se pueden inscribir todos los contratistas cumplientes.

**3.11** Cada zona corresponderá a un rol independiente en el cual se puede inscribir cada contratista según la ubicación del lugar donde realiza la actividad económica, será única para cada uno de los roles.

## **ZONA 01 - EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS**

1. EDIFICIO METROPOLITANO
2. EDIFICIO PAZ
3. EDIFICIO INFORMATICA
4. PARQUEO DEL MONTE
5. EDIFICIO TOURNON
6. CASA DE LA CULTURA
7. EDIFICIO PASEO COLON
8. EDIFICIO PANASONIC
9. EDIFICIO MATAREDONDA
10. EDIFICIO SABANA SUR
11. EDIFICIO EQUUS
12. EDIFICIO SAN PEDRO
13. MALL SAN PEDRO
14. ALMACEN CENTRAL
15. ARCHIVO CENTRAL DE EXPEDIENTES
16. ARCHIVO DE CONTABILIDAD
17. CPN PAVAS CPN PAVAS
18. CENTRO NACIONAL TARJETAS
19. EDIFICIO PENTAGONO
20. EDIFICIO ORO VERDE

## **ZONA 02 - ZONA GRAN ÁREA METROPOLITANA**

1. BP TOTAL CATEDRAL
2. BP TOTAL PASEO COLÓN
3. BP TOTAL MULTICENTRO DESAMPARADOS
4. BP TOTAL GOICOECHEA
5. BP TOTAL SAN PEDRO
6. BP TOTAL PAVAS
7. BP TOTAL PURISCAL
8. BP TOTAL CARTAGO
9. BP TOTAL HEREDIA
10. BP TOTAL ALAJUELA
11. AGENCIA JOISSAR
12. CENTRO ALHAJAS BARRIO AMON
13. AGENCIA CARIT
14. AGENCIA PLAZA VÍQUEZ
15. AGENCIA MALL SAN PEDRO
16. AGENCIA SAN FRANCISCO
17. AGENCIA SAN ANTONIO DE DESAMPARADOS
18. AGENCIA ZONA CENTRO SAN RAFAEL ABAJO
19. AGENCIA ASERRI
20. AGENCIA CORONADO
21. BP TOTAL MORAVIA
22. AGENCIA PLAZA LINCOLN
23. AGENCIA TIBÁS
24. AGENCIA CINCO ESQUINAS TIBAS
25. AGENCIA EL ALTO DE GUADALUPE
26. AGENCIA CURRIDABAT

27. AGENCIA MULTIPLAZA DEL ESTE
28. AGENCIA ALAJUELITA
29. AGENCIA HATILLO
30. AGENCIA LA URUCA
31. AGENCIA ESCAZU
32. AGENCIA MULTIPLAZA ESCAZU
33. AGENCIA LINDORA
34. AGENCIA SANTA ANA
35. AGENCIA TRES RÍOS
36. AGENCIA CARTAGO CENTRO
37. AGENCIA PASEO METROPOLI
38. AGENCIA TERRAMALL
39. AGENCIA PARAÍSO
40. AGENCIA EL GUARCO
41. AGENCIA OREAMUNO
42. AGENCIA SAN MARCOS DE TARRAZU
43. AGENCIA BELÉN
44. AGENCIA PLAZA HEREDIA
45. AGENCIA SANTA BARBARA
46. AGENCIA MALL PASEO LAS FLORES
47. AGENCIA MALL REALCARIARI
48. AGENCIA SANTO DOMINGO DE HEREDIA
49. AGENCIA LOS ANGELES DE HEREDIA
50. AGENCIA SAN FRANCISCO DE HEREDIA
51. AGENCIA ALAJUELA ESTE
52. AGENCIA ALAJUELA OESTE
53. AGENCIA CITY MALL
54. CENTRO EMPRESARIAL ALAJUELA

#### **ZONA 03 - ZONA DE OCCIDENTE Y PACIFICO**

1. BP TOTAL PUNTARENAS
2. BP TOTAL SAN RAMON
3. BP TOTAL GRECIA
4. AGENCIA EL ROBLE
5. AGENCIA OROTINA
6. AGENCIA JACO
7. AGENCIA PAQUERA
8. AGENCIA ATENAS
9. AGENCIA PALMARES
10. AGENCIA NARANJO
11. AGENCIA PLAZA OCCIDENTE
12. AGENCIA SAN PEDRO DE POÁS
13. AGENCIA ZARCERO
14. AGENCIA MONTEVERDE
15. AGENCIA JUNTAS ABANGARES

#### **ZONA 04 - ZONA DE GUANACASTE**

1. BP TOTAL LIBERIA
2. BP TOTAL NICOYA

3. BP TOTAL CAÑAS
4. BP TOTAL SANTA CRUZ
5. AGENCIA LIBERIA
6. AGENCIA PLAYA DEL COCO
7. AGENCIA NOSARA
8. AGENCIA LA CRUZ
9. AGENCIA HUACAS
10. AGENCIA JICARAL

#### **ZONA 05 - ZONA SUR**

1. BP TOTAL PEREZ ZELEDON
2. BP TOTAL CIUDAD NEILLY
3. AGENCIA BUENOS AIRES
4. AGENCIA SAN VITO
5. AGENCIA PALMAR NORTE
6. AGENCIA QUEPOS

#### **ZONA 05 - ZONA NORTE**

1. BP TOTAL SAN CARLOS
2. AGENCIA LA FORTUNA
3. AGENCIA SANTA ROSA POCOSOL
4. AGENCIA AGUAS ZARCAS
5. AGENCIA GUATUSO
6. AGENCIA LA FLORENCIA
7. AGENCIA UPALA

#### **ZONA 07 - ZONA ATLÁNTICA**

1. BP TOTAL GUAPILES
2. BP TOTAL TURRIALBA
3. AGENCIA CARIARI
4. AGENCIA GUACIMO
5. AGENCIA SIQUIRRES
6. AGENCIA PUERTO VIEJO DE SARAPIQUÍ
7. BP TOTAL LIMON

**3.12** En el supuesto de que el Banco realice la apertura de una nueva oficina, recinto de cajero automático, instale infraestructura temporal en una exposición, feria o evento o se adjudique un bien inmueble para administración del Banco, en cualquier zona, todo Contratista inscrito estará obligado a prestarle los servicios cuando le corresponda por el orden del rol.

**3.13** No se aceptará como justificación por parte del oferente inscrito la demora en la atención de los reportes de avería por estar ocupado en la atención de un reporte previamente asignado o por insolvencia económica

**3.14** El Contratista inscrito se obliga a contar con los medios de transporte y comunicación necesarios para atender y trasladarse al sitio de la avería. No se aceptará como justificación para la demora en la atención de los reportes de avería la carencia de medios de comunicación y/o transporte idóneo y en buen estado de funcionamiento. En caso de incumplimiento se le aplicará lo establecido en el punto 9 de Revisión del Desempeño.

**3.15** En los casos en que el Contratista inscrito alegue impedimento para transportarse por restricción vehicular la asignación del trabajo será anulada y se reasignará al siguiente proveedor en el rol.

**3.16** Cuando un Contratista inscrito incurra en vicios ocultos en la ejecución de su trabajo, comportamiento o utilización de lenguaje soez u actos que puedan ser calificados como hostigamiento sexual hacia funcionarios del Banco o clientes de este será causa de separación permanente del registro de proveedores. No obstante, se le otorgará un plazo perentorio de tres días hábiles contados a partir del momento de la notificación para que se manifieste en lo pertinente a lo indicado.

**3.17** Excepcionalmente cuando el Contratista sea persona física podrá ser dispensado del rol cuando presente certificado médico que lo incapacite para brindar el servicio. Sin que exista penalización y asignándose los trabajos al siguiente proveedor en el rol durante el período de incapacidad.

**3.18** Excepcionalmente cuando el Contratista sea persona física inscrita podrá ser dispensado del rol cuando notifique con cinco días hábiles como mínimo de anticipación su voluntad de disfrutar de una licencia de hasta un total de 10 días hábiles por año; asignándose los trabajos al siguiente oferente inscrito. Una vez agotado ese límite deberá diligenciar lo necesario para la atención de los incidentes de avería que se le asignen; cosa contraria se le considerará incumpliente y estará sujeto a lo establecido en el punto 9 de la Revisión del Desempeño.

**3.19** El oferente inscrito estará obligado a remitir vía correo electrónico al buzón [AGMinstructivo@bp.fi.cr](mailto:AGMinstructivo@bp.fi.cr) la información de todos los colaboradores encargados de la realización de la visita de la inspección de los trabajos a realizar al Banco, la cual debe contener: El expediente personal con la fotografía digital y datos completos con los nombres y teléfonos actuales de los últimos tres empleos, copia del resultado de la verificación previa de los atestados de la persona, copia de la información de las bases de datos consultadas, copia de la cédula de identidad, copia de la hoja de delincuencia con no más de tres meses de emitida, tres cartas de recomendación, tres personas como referencia.

**3.20** El Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) según lo estime conveniente se reserva el derecho de solicitar cada seis meses al oferente inscrito, la remisión electrónica de la copia de las hojas de delincuencia de su personal asignado al Banco, para asegurarse de la integridad de este y que no se relacione con hechos delictivos, manteniendo registro y evidencia de esa información de seguimiento en el expediente de la contratación.

**3.21** El Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) se reserva el derecho de incorporar o no al padrón fotográfico de contratistas de la División de Gestión de la Infraestructura (DGI) la información básica incluyendo fotografía, nombre completo, número de cédula de los colaboradores del Contratista y nombre de la empresa.

#### **4. MODELO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

**4.1** El modelo de contratación que se usará consiste en establecer un registro con personas físicas o empresas para cada zona según se indica en el apartado 3.11, que presten el servicio de reparación y atención de averías en la totalidad de los ítems descritos en el punto 5 de este Instructivo, las 24 horas del día y los 7 días de la semana, y hasta por un monto de \$2.000.000,00 (**dos millones de colones exactos IVA incluido**) en las oficinas comerciales y administrativas, edificios en donde brinde sus servicios el Banco Popular en todo el país, recintos de cajeros automáticos, la infraestructura física de carácter temporal

tales como toldos o “stands” en exposiciones, ferias o eventos similares y bienes inmuebles adjudicados en administración del Banco; siendo ilimitada la cantidad de proveedores que puedan llegar a ocupar un campo en las listas de registro, siempre y cuando se presente la solicitud dentro del plazo de vigencia de este Instructivo.

## **4.2 PLAZOS DE ATENCIÓN**

**4.2.1** El Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) gestionará a través del Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) los reportes de averías de las diferentes oficinas, agencias del Banco, los recintos de la red de cajeros automáticos, la infraestructura temporal en una exposición, feria o evento y en los bienes inmuebles adjudicados en administración del Banco durante la jornada ordinaria laboral de lunes a viernes de las 8:00 a las 16:30 horas. Los reportes de avería que puedan ocurrir en días u horas no hábiles y que puedan constituir un inmediato riesgo para el personal, peligro de daños a la propiedad del Banco o interrupción de las operaciones de una instalación, agencia bancaria o edificio serán canalizados por parte de los funcionarios autorizados indicados en el punto 2.3 del Área de Gestión de Mantenimiento (AGM).

El Contratista podrá coadyuvar a la gestión de los funcionarios autorizados del Banco para la atención de incidentes de avería, pero en ningún caso iniciará un trabajo sin contar con el análisis de razonabilidad de precio aprobado. Los criterios de análisis y aprobación de la razonabilidad del precio serán emitidos conforme a lo indicado en el punto 4.2.14.

**4.2.2** Cuando el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) le comunique al Contratista a su correo electrónico, según el rol, de una solicitud de inspección para la atención de un reporte, éste deberá confirmar la recepción de la comunicación, gestionar los permisos de ingreso y presentarse a realizar la respectiva inspección en un plazo no mayor de un día natural a partir de la notificación. Posterior a la inspección deberá enviar al correo [AGMinstructivo@bp.fi.cr](mailto:AGMinstructivo@bp.fi.cr) una estimación de costos (razonabilidad de costos) en el formato establecido por Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) en un tiempo no mayor a un día hábil posterior a realizar la inspección solicitada, dicho correo y razonabilidad de costos serán atendidas por el Administrador del Instructivo o el funcionario autorizado de AGM.

**4.2.3** El inicio de los trabajos se debe dar una vez el Administrador del Instructivo o el funcionario autorizado de AGM apruebe la razonabilidad de costo y le remita al Contratista la Orden de Inicio, dicha orden deberá contener el plazo de entrega del trabajo. El correo con la razonabilidad de costo y el correo con la Orden de Inicio serán copiadas al Técnico Supervisor de Mantenimiento quien gestionará el permiso de ingreso correspondiente ante la División de Seguridad Bancaria y lo remitirá al Contratista para que lo presente en el lugar de los trabajos.

**4.2.4** Los trabajos deberán estar terminados en el tiempo registrado por el funcionario autorizado de AGM en el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM). Vencido ese plazo el Contratista estará sometido a lo establecido según corresponda en el punto #9 de Revisiones de desempeño y #10 de Multas.

**4.2.5** El Contratista previa justificación podrá solicitar una ampliación de plazo para la atención de un reporte; sin embargo, será potestad del funcionario autorizado de AGM la aceptación o no del plazo solicitado; de ser aprobada dicha ampliación será registrada con las observaciones y justificación correspondiente en el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) de AGM. Vencido ese plazo el Contratista estará sometido a lo establecido en el punto 10.

**4.2.6** En todos los casos después de realizado cada uno de los trabajos el Contratista de manera inmediata solicitará al cliente interno o encargado de la oficina firmar y sellar la recepción de los trabajos y comunicará al Técnico Supervisor de Mantenimiento de la terminación de tal forma que se pueda registrar su finalización en el tiempo real establecido en el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) de AGM. El Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) se reserva el derecho de realizar las verificaciones que juzgue convenientes.

**4.2.7** Sin excepción todos los trabajos ejecutados deben contar con una firma de recibido en la Orden de Inicio de los Trabajos del cliente interno, personal encargado en cada una de las Oficinas o Agencias o en su defecto un funcionario autorizado de AGM.

**4.2.8** El cliente interno o encargado de la oficina que recibe los trabajos firmará y sellará la recepción de Orden de Inicio en cuyo caso esto solo significa que el Contratista se presentó al sitio y efectuó los trabajos indicados en la Orden de Inicio.

**4.2.9** La asignación de los trabajos será establecida por rol en el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) de acuerdo con el número de inscripción asignado a cada proveedor por el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) y será independiente para cada una de las zonas indicadas en el apartado 3.11; en caso de no aceptar el orden del rol, se procederá a aplicar lo establecido en el artículo 9 de Revisiones del Desempeño.

**4.2.10** El rol de contratistas será utilizado por el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) para los trabajos asignados a su oficina, en las oficinas y edificios en donde brinde sus servicios el Banco Popular y Desarrollo Comunal, los recintos de la red de cajeros automáticos, la infraestructura física de carácter temporal tales como toldos o "stands" en exposiciones y en los bienes inmuebles adjudicados en administración del Banco en todo el país, agrupados en BP Totales (BPT), agencias, oficinas comerciales y oficinas administrativas del Banco en general, según corresponda para cada zona de atención.

**4.2.11** Todos los reportes de averías serán generados a través del Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM), el cual otorgará automáticamente un número de reporte que el Contratista indicará de manera obligatoria y claramente legible en la factura que emita una vez que finalice el trabajo. Las demoras ocasionadas por parte del Contratista debido a la no inclusión del número de reporte, omisión en la presentación de la documentación complementaria u otros en su facturación serán de su responsabilidad exclusiva.

**4.2.12** El reporte será efectuado por cada Coordinador de Agencia o funcionario autorizado para los lugares en donde se requiera de los servicios de reparación o atención de una avería, el Técnico Supervisor de Mantenimiento determinará su asignación al Contratista correspondiente en rol a través de asignación automatizada en el SGM.

**4.2.13** El AGM será el responsable de determinar y brindar los criterios técnicos de los servicios a contratar por medio de los funcionarios autorizados

**4.2.14** El Administrador del Instructivo o el funcionario autorizado de AGM responderá la razonabilidad de costo enviada por el proveedor, en un plazo no mayor a tres días hábiles a partir de la recepción de esta. Dentro de este mismo plazo en caso de que se considere que los precios no corresponden con establecidos por el AGM se le informará al Contratista cual es el precio sugerido por el AGM, lo anterior con el propósito de que el Administrador del Instructivo pueda negociar lo que corresponda con el Contratista. En caso de no llegar a un acuerdo se procederá a anular el reporte y a reasignarlo en el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) y reiniciar así de nuevo el trámite de atención del reporte con un

nuevo contratista. En caso de aprobación, el Administrador del Instructivo o el funcionario autorizado de AGM emitirá la Orden de Inicio de los trabajos que dará por iniciada la atención de reporte

**4.2.15** Cada Técnico Supervisor del Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) deberá mantener permanente comunicación con los coordinadores de los BP Totales, Agencias u oficinas durante el desarrollo de los trabajos solicitados.

**4.2.16** El Administrador del Instructivo contará con un archivo digital de los reportes atendidos en el que incluirá los documentos probatorios de la atención del reporte obligatorios para trámite de pago; en orden: "check list", solicitud de inspección, razonabilidad aprobada, orden de inicio y factura.

**4.2.17** Por medio de los funcionarios autorizados AGM realizará inspecciones aleatorias de los trabajos que juzgue necesarias, el Contratista deberá estar disponible para las 24 horas del día, los 7 días de la semana y estará sujeto a lo establecido en el punto 9 de Revisiones del Desempeño.

**4.2.18** El Contratista garantizará acabados de primera calidad en concordancia con las mejores prácticas del fabricante de los materiales o productos utilizados y la debida terminación de las obras manteniendo el permanente y adecuado funcionamiento de las edificaciones, según las condiciones de cada dependencia, oficina o edificio, de lo contrario no se ejecutará el trámite correspondiente a la recepción de los trabajos y consecuentemente la cancelación por los servicios prestados y estará sujeto a lo establecido en el punto 9 de revisión del desempeño.

**4.2.19** El Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) es la encargada de realizar la inscripción de proveedores y remitir el contrato correspondiente para su firma a la Dirección de Soporte Administrativo (DIRSA), la responsabilidad del Área de Gestión y Análisis de Compras (AGAC) es la de brindar acompañamiento experto durante todo el proceso de inscripción a través del funcionario designado. El Administrador del Instructivo de AGM es el encargado de velar por la actualización constante del roles automáticos de asignación de Contratistas en el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM), emitir el criterio técnico de razonabilidad del monto cotizado de los precios ofertados, llevar el registro y control de los documentos correspondientes a los reportes de avería realizados, iniciar y revisar el trámite de pago a través del sistema SIPRE y hacer inspecciones aleatorias ocasionales; trabaja en estricta coordinación con los Técnicos Supervisores de Mantenimiento y está subordinado a la Jefatura del Área de Gestión de Mantenimiento (AGM).

## **5. OBJETO DE CONTRATACION**

**5.1** Prestar servicios de reparación y atención de averías, que se aplicarán según corresponda en labores como: ajustar, ampliar, anclar, desanclar, aplicar, cambiar, chorrear, colocar, conectar, construir, compactar, cubrir, demoler, desarmar, desconectar, desinstalar, destacar, empastar, fijar impermeabilizar, instalar, limpiar, lujar, pegar, picar, remodelar, reparar, repellar, restaurar, retirar, soldar y sustituir.

**5.2** El proveedor realizará cualquier otra actividad que amerite ser considerada dentro del servicio y que no esté especificada en el punto anterior. En caso de que la incorporación de nuevas tareas implique una modificación a este Instructivo, el Banco deberá solicitar la debida autorización a la Contraloría General de la República.

**5.3** Suministrar la mano de obra, materiales, herramientas, acarreos y equipo necesario para cada uno de los trabajos que se indiquen.

**5.4** Los trabajos incluirán todas las labores complementarias que se requieran para su correcta realización de tal manera que no se presenten interrupciones, a menos de que el trabajo lo amerite (previa coordinación con el Técnico Supervisor de Mantenimiento de AGM y el encargado de la Agencia u oficina con el objeto de lograr el mejor resultado y sin que esto implique ningún costo adicional.

**5.5** Se entiende por labores complementarias aquellas que conlleven realizar acciones como solicitudes y permisos ante entidades reguladoras y fiscalizadoras como Municipalidades o empresas de servicios públicos, para poder llevar a cabo la prestación de los servicios requeridos.

**5.6** El Contratista deberá cumplir con todas las disposiciones de seguridad internas del Banco Popular, las de Salud Ocupacional y las que el Coordinador de la Agencia solicite para cada trabajo asignado.

**5.7** Se clasifican y describen todos los servicios que debe estar dispuesto a prestar un proveedor al formar parte de un registro, en las siguientes categorías:

#### **5.7.1 SERVICIOS DE CONSTRUCCION Y REPARACION EN ALBAÑILERIA**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos compuestos en su mayoría por concreto como aceras, adoquines, alcantarillas, baldosas, cajas de registro, caños, ceniceros, cunetas, desagües, entrepisos, escaleras, lozas, paredes, pilas, postes, tapias y cualquier otro elemento en concreto que así lo amerite.

#### **5.7.2 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN CARPINTERÍA**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos compuestos en su mayoría por madera como en barandas, batientes, cornisas, escaleras, marcos, muebles, puertas, rodapiés, ventanas y cualquier otro elemento que así lo amerite.

#### **5.7.3 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN CERRAJERÍA**

Los trabajos se realizarán en todos los elementos que requieran llavines (con o sin llave), herrajes y dispositivos de cierre, incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.4 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN CIELOS**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos que sean considerados cielos que pueden ser de tipo artesanales, gypsum, fibro-cemento, láminas y perfiles de aluminio, plywood, tablilla, densglass y cualquier otro elemento que así lo amerite.

#### **5.7.5 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN EBANISTERÍA**

Los trabajos se realizarán en todos los módulos, muebles, estaciones, estantes y utensilios de este tipo, incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.6 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN FONTANERÍA**

Los trabajos se realizarán en todas las tuberías, dispositivos, accesorios, equipos de bombeo y sistemas mecánicos relacionados, el abastecimiento temporal de agua potable por fallas en la red local o contaminación, la atención de incidentes en la red de agua

potable, la red de evacuación de aguas pluviales, la red de aguas servidas y cualquier elemento que así lo amerite incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.7 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN HOJALATERÍA**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos con especial atención en cubiertas y dispositivos utilizados para la evacuación de aguas como canoas, bajantes, botaguas, cumbreras, lima hoyas, limatones y cualquier otro elemento que así lo amerite incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.8 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO EN JARDINERÍA**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, compuestos en su mayoría por jardines y áreas verdes que incluirán zacate, arbustos, árboles y cualquier otro elemento de jardinería que así lo amerite.

#### **5.7.9 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN PAREDES MODULARES**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos que se utilicen para cerramientos, divisiones y ordenamiento de espacios, como paneles modulares y muro seco, para paredes, puertas, marcos, contramarcos, ventanas y todos los dispositivos utilizados para completar estos sistemas modulares, incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.10 SERVICIO COLOCACIÓN DE PISOS Y ENCHAPES**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos de uso o tránsito como alfombras, azulejos, cerámicas, madera, mosaico, terrazo y cualquier elemento que así lo amerite incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.11 SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN EN MANGUETERÍA**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos como celosías, brazos hidráulicos, herrajes, estructuras, marcos (de aluminio), contramarcos (según especificaciones), ventanas (incluirá fijas y sistemas móviles) y cualquier elemento que así lo amerite incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.12 SERVICIO DE REPARACIÓN EN METALMECÁNICA**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos compuestos en su mayoría por perfiles metálicos como en alambre navaja, baranda, cerchas, cortinas arrollables, columna, cubiertas, enrejados, escaleras, estructuras, mallas, parrillas, pasamanos, portones (para automóviles y peatones de sistema eléctrico o manual), puertas, rampas, vigas, muebles, llavines y cualquier elemento que así lo amerite, incluyendo piezas y accesorios que estos requieran. Los trabajos de soldadura considerarán todas las medidas y dispositivos de seguridad tanto del soldador como de las instalaciones (conexión de máquina).

#### **5.7.13 SERVICIO DE REPARACIÓN EN PINTURA**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos como cubiertas, cielos, columnas, enrejados, escaleras, estructuras, mallas, paredes, parrillas, pisos, portones, tuberías, vigas y cualquier dispositivo que así lo amerite, siguiendo las mejores prácticas de limpieza y aplicación.

#### **5.7.14 SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LA RED ELÉCTRICA Y DE CABLEADO ESTRUCTURADO**

Los trabajos se realizarán en todos los elementos utilizados para la construcción de redes eléctricas como son ductería metálica, canaleta plástica, cambio de balastos, cambio de tubos fluorescentes, bombillos, cambio de tomas, apagadores, enchufes, disyuntores, revisión e instalación de circuitos, cortes de corriente, cableados, lámparas, halógenos, luminarias, difusores y cualquier otro elemento que así lo amerite, para el correcto funcionamiento eléctrico de la instalación donde se brinde el servicio. Cuando los trabajos involucren una intervención en los tableros de distribución eléctrica o de los sistemas de acometida o alimentación principal; el proveedor antes de iniciar los trabajos deberá solicitar permiso a AGM y contar con su aval técnico.

Los trabajos en cableado estructurado, televisión, trasmisión de sonido e imágenes, instalación de dispositivos o accesorios electrónicos se realizarán de manera independiente o complementaria a los trabajos de cableado eléctrico en todos los elementos utilizados para la instalación de redes de cableado estructurado en UTP categoría 6 Panduit o su equivalente, HDMI, coaxial incluyendo remoción, instalación, revisión y verificación de cableados, instalación de ductería metálica, escalerillas, canaleta plástica, cambio de conectores, instalación de placas, etiquetado conforme a estándar del banco, fallas del cableado y cualquier otro elemento que así lo amerite para el correcto funcionamiento de la red de comunicaciones; todo bajo las normas existentes para el tipo de cableado que se indica. Cuando los trabajos involucren el ingreso o intervención en los cuartos de comunicación; el Contratista antes de iniciar los trabajos deberá solicitar permiso y/o asistencia a AGM y contar con su aval técnico y/o supervisión.

#### **5.7.15 SERVICIO DE RESTAURACIÓN EN SUPERFICIES DE PISOS Y PAREDES**

Los trabajos se realizarán en todos los espacios, elementos constructivos y arquitectónicos de uso o tránsito como pisos, paredes y dispositivos que así lo amerite, incluyendo piezas y accesorios que estos requieran e incluirán labores de estucado, impermeabilización, limpieza, pulido, repellido, masillado, nivelado o los que correspondan según la necesidad.

#### **5.7.16 SERVICIO DE REPARACIÓN DE SISTEMAS DE AGUAS SERVIDAS**

Los trabajos se realizarán en todos los dispositivos mecánicos relacionados con la evacuación de aguas residuales y tuberías relacionadas con estas como drenajes, tanques y cualquier elemento que así lo amerite, incluyendo piezas y accesorios que estos requieran.

#### **5.7.17 SERVICIO DE ACARREO Y DISPOSICION RESPONSABLE DE DESECHOS**

Los trabajos se realizarán en todos los lugares donde por la naturaleza de las actividades del Banco sea necesario hacer inventario, clasificar, desmontar, desensamblar, demoler y/o disponer de cualquier tipo de desechos de manera responsable; recolectando, seleccionando, acarreando y retirando estos de las instalaciones. Deberán ser depositados en un centro de acopio, centro de reciclaje o botadero debidamente autorizado y bajo responsabilidad única del Contratista. Para estos casos a efectos de hacer efectivo el pago el Contratista deberá aportar la certificación o comprobante de recibo por parte del sitio de recepción.

### **5.7.18 SERVICIO DISPOSICION RESPONSABLE DE FLUORESCENTES Y BOMBILLOS**

Los trabajos consisten en trasladar y disponer de la destrucción responsable de los tubos fluorescentes y bombillos en desecho a través de un centro de reciclaje especializado debidamente autorizado para este tipo de materiales. Será requisito para la tramitación del pago por este servicio la presentación de un "Certificado de destrucción" conforme a la normativa nacional vigente.

### **6. LIMPIEZA Y TRATAMIENTO DE DESECHOS:**

**6.1** El Contratista tratará y trasladará los desechos producidos durante la ejecución y al término de los trabajos fuera de las instalaciones del Banco Popular y será el único responsable de su correcta disposición.

**6.2** El Contratista mantendrá en todo momento el inmueble libre de basura o escombros causados por el normal desarrollo de los trabajos. Al finalizar la obra, y antes de la recepción, removerá toda la basura del edificio y sus alrededores; retirará los equipos, herramientas y materiales sobrantes de su pertenencia y dejará el sitio en estado de limpieza a satisfacción de los supervisores.

**6.3** Deberá cumplir todas las disposiciones de seguridad que amerite la División de recolección y acarreo de desechos y las que el Coordinador de la Agencia, BPT, Oficina Administrativa o Administrador solicite.

**6.4** Los desechos que se retiren de las oficinas comerciales y administrativas del Banco en todo el país, los recintos de la red de cajeros automáticos, la infraestructura física de carácter temporal tales como toldos o "stands" en exposiciones, ferias o eventos similares y los bienes inmuebles adjudicados en administración del Banco en todo el país donde se realicen los trabajos, deberán ser depositados en un Centro de Acopio o botadero debidamente autorizado por la Municipalidad respectiva y será responsabilidad única del Contratista.

### **7. LEGISLACION**

**7.1** El Contratista tomará todas las precauciones necesarias para la seguridad en el trabajo. Cumplirá todas las leyes y reglamentos de seguridad y previsión sociales, con el fin de evitar accidentes o daños a las personas que se encuentran en el lugar donde se efectúan los trabajos o cerca del mismo.

**7.2** El Contratista debe cumplir con la legislación vigente del país en materia laboral y Salud Ocupacional, así como cumplir con las normativas dictadas en la Ley de Riesgos 6727 del Instituto Nacional de Seguros, según se indica en el Reglamento General de los Riesgos de Trabajo.

**7.3** El Contratista asume todas las obligaciones que establecen el Código de Trabajo y las leyes laborales vigentes, así como las cargas sociales correspondientes a este código.

**7.4** El Contratista actuará como patrono en relación con todo el personal que intervenga en la ejecución de los trabajos. Entre ese personal y el Banco Popular no existirá ninguna relación laboral.

**7.5** Será responsabilidad del Contratista reparar en forma inmediata cualquier daño ocasionado como consecuencia de los trabajos, sin que esto ocasione costo extra alguno para el Banco.

**7.6** El Contratista asumirá los costos por daños a personas ya sean estos funcionarios, clientes o visitantes, así como equipos e instalaciones del Banco causados por su personal o los trabajos que realiza.

## **8. FORMA DE PAGO:**

**8.1** El contratista enviará vía correo electrónico tal y como lo señala el Ministerio de Hacienda la factura electrónica que deberá indicar: el monto por concepto de subtotal, el monto por concepto de IVA y el monto final aprobado en la razonabilidad, el número de reporte atendido y el nombre correcto del área solicitante u oficina, dicho monto nunca sobre pasará **¢2.000.000,00 (dos millones de colones exactos IVA incluido)**

**8.2** Para hacer el trámite de pago correspondiente el proveedor deberá entregar al administrador del instructivo los documentos probatorios correspondientes, que serán revisados mediante el documento llamado "**check list**", de encontrarse dichos documentos completos y la factura recibida se procederá a iniciar el trámite correspondiente de pago. En caso de existir errores en la redacción de la factura o faltar algún documento probatorio, no se iniciará el trámite correspondiente hasta cumplir con todo lo solicitado.

**8.3** Todos los tramites de pago serán realizados vía transferencia a la cuenta previamente indicada por el proveedor en los documentos de inscripción, en caso de encontrarse moroso con a CCSS o FODESAF no se podrá continuar con el trámite de pago siendo esto responsabilidad única del proveedor y los atrasos en que se incurra para finalizar el tramite

**8.4** El Banco reconocerá una única vez en cada factura un monto máximo de un 3% por concepto de transporte de materiales y un monto máximo de un 2% por concepto de uso de equipo y herramienta sobre el valor de los materiales cotizados en la razonabilidad de costo dentro del límite ¢2.000.000,00 (dos millones de colones exactos IVA incluido) establecido en el punto 1.1

**8.5** El Banco reconocerá una única vez en cada factura un monto máximo de un 5% por concepto de administración, un 5% por concepto de utilidad y un 2% por concepto de disponibilidad sobre el costo total sumado de los materiales y los porcentajes de transporte, equipo, la herramienta y el costo total de la mano de obra cotizados en la razonabilidad de costo dentro del límite de ¢2.000.000,00 (dos millones de colones exactos IVA incluido) en el punto 1.1.

**8.6** Toda transacción debe respaldarse con facturas o comprobantes que reúnan los requisitos establecidos por la Dirección General de la Tributación Directa. Si se le ha dispensado del trámite de timbraje, deberá hacer referencia en las facturas o comprobantes que presenten ante el Banco, del número de resolución mediante la cual se les eximió de ese trámite. El Banco no se responsabiliza por los atrasos que puedan darse en la fase de ejecución, con motivo del incumplimiento de este aspecto.

**8.7** El pago se realizará en colones, y en caso de cotizaciones en dólares americanos, se utilizará el tipo de cambio de venta de referencia que reporte el Banco Central de Costa Rica para el día en que se emite el pago.

**8.8** En caso de que la calidad de los acabados no cumpla con los requerimientos solicitados por AGM o se presente un incumplimiento parcial o total del servicio, será motivo para dar por finalizado el trabajo y por lo tanto no se ejecutará el trámite de pago correspondiente sin que implique algún costo adicional para el Banco. Ante el panorama de que el proveedor

no concluya la prestación del servicio requerido en los términos regulados en el Instructivo o en el caso de que habiéndolo concluido lo realizó de manera defectuosa siendo que la Gerencia o el funcionario autorizado no avaló su correcto proceder, el Banco no incurrirá en ningún pago por ese concepto y solicitará el requerimiento al siguiente de la lista de inscripción de acuerdo al orden del rol en caso de ser necesario o lo podrá realizar con personal propio del Banco. En los supuestos en que el trabajo se realizó de manera parcial por motivos propios del Banco, según lo indicado en el punto 2.9 de este documento, el pago que se reconocerá al Contratista corresponderá sólo a lo que efectivamente haya ejecutado hasta el momento en que el Banco detuvo la prestación del servicio, según lo originalmente contratado, debiendo presentar para estos efectos el Contratista la documentación probatoria de respaldo necesaria para cobrar las erogaciones en que incurrió.

## **9. REVISIONES DEL DESEMPEÑO**

**9.1** Los funcionarios autorizados de AGM en el marco de sus actividades ordinarias y/o programadas, realizará revisiones periódicas y aleatorias del desempeño de los contratistas con el fin de verificar la calidad total del servicio de mantenimiento brindado por medio de visitas o encuestas al cliente interno a través del correo electrónico con el fin de conocer la calidad de los servicios prestados por el Contratista.

**9.2** En caso de inconsistencias en el servicio o incumplimiento en la calidad de los trabajos, desempeño insatisfactorio, silencio en las comunicaciones, no uso de vestimenta apropiada, todo conforme a los parámetros del Banco y los formularios de revisión del servicio elaborados para ese efecto, el funcionario autorizado de AGM le extenderá al Contratista una llamada de atención verbal con constancia escrita. En caso de reiterar su incumplimiento cuando le corresponda nuevamente prestar el servicio de acuerdo con el orden del rol se le extenderá una amonestación por escrito, de incumplirse una tercera vez será suspendido con unos tres meses fuera del registro manteniendo su numeración en el rol. En todos los casos AGM se reservará el derecho de reasignar los trabajos previamente asignados, pero no ejecutados total o parcialmente sin tener que incurrir en ningún pago al Contratista incumplido; de persistir los incumplimientos antes señalados será retirado del registro durante el resto del período durante el cual está vigente este Instructivo.

## **10. MULTAS**

**10.1** Por incumplimiento en el tiempo establecido de entrega del trabajo, el Contratista deberá pagar al Banco Popular y de Desarrollo Comunal el 2,5% del monto adjudicado por concepto de reparación, por cada día natural de atraso, hasta un máximo del 25%. La suma que corresponda por concepto de la aplicación de esta cláusula será rebajada del pago que se le haga al Contratista.

**10.2** En los casos donde se tenga que aplicar el cobro de la multa, esta será tramitada mediante el procedimiento sumario dispuesto institucionalmente conforme a los alcances de la resolución #2013006639 emitida por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de las 16 horas y 01 minuto del 15 de mayo del 2013.

## **11. VIGENCIAS**

**11.1** Este procedimiento tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial La Gaceta y podrá prorrogarse la aplicación de este Instructivo, previa autorización del Órgano Contralor, por un plazo igual al plazo autorizado en el oficio No. 07909, DCA-1915.

**11.2** De igual manera el plazo de vigencia del formulario de inscripción de los proveedores interesados -de donde se obtendrá el consecutivo del rol en cada zona será el mismo de la vigencia del documento Instructivo.

**11.3** Una vez concluidos los plazos de vigencia del Instructivo y del formulario de inscripción y antes de su prórroga -si así lo autoriza la Contraloría General de la República-, cualquier proveedor inscrito podrá manifestar su deseo de no continuar perteneciendo inscrito en la lista de proveedores que se confeccionará para cada zona para estos fines, para lo cual deberá comunicarlo al Área de Gestión de Mantenimiento (AGM).

## **12. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

**12.1** Cada vez que un interesado se inscriba deberá confeccionarse un contrato, según las disposiciones establecidas por la Contraloría General de la República en el punto III, inciso 6 del oficio N° 15766, DCA-2987.

**12.2** Cada vez que se asigne un trabajo, el Banco extenderá una Orden de Inicio que hará las veces de Orden de Compra y que se constituirá en el documento que para todos los fines ordene la correspondiente ejecución contractual. El Banco entregará la Orden de Inicio o la notificará mediante correo electrónico cuando le comunique al Contratista la aceptación de la razonabilidad del precio cotizado para la atención del reporte de avería realizado por la instancia solicitante.

## **13. INSPECCIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO**

**13.1** El Órgano Fiscalizador tiene como obligación velar porque el Contratista se ajuste al estricto cumplimiento de todos los puntos y solicitudes pactadas en este Instructivo, así como en la prestación del servicio. Se entenderá que el Órgano Fiscalizador lo constituye el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) a quien le corresponden las atribuciones y obligaciones establecidas en el artículo 13 de la Ley de Contratación Administrativa.

## **14. MEJORAS A LO OFRECIDO**

**14.1** El Banco por medio el Área de Gestión de Mantenimiento (AGM) estará facultado para aceptar las mejoras, cambios e innovaciones en los materiales y servicios que le proponga el Contratista y que se planteen con posterioridad al ofrecimiento presentado, siempre que no le represente ningún costo adicional al Banco o un aumento en el plazo de entrega y que se reviertan a favor del mejor beneficio para el Banco medido en función de incrementos en la capacidad, calidad o potencialidad de lo contratado.

## **15. DISPOSICIÓN FINAL**

**15.1** En todo lo que no esté expresamente normado en el presente Instructivo, le aplicarán supletoriamente todas las disposiciones contenidas en la Ley de Contratación Administrativa y en su respectivo Reglamento. Además, aquellos trabajos que superen el monto establecido de ₡2.000.000,00 (dos millones de colones exactos IVA incluido) serán tramitados por los procedimientos ordinarios de Contratación Administrativa, que para tales efectos tenga el Banco Popular, para la atención de este tipo de servicios.

Licda. Ana Victoria Monge Bolaños, Jefa a.í.—1 vez.—( IN2020460281 ).

# INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

## INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

### JUNTA DIRECTIVA

<b>Acuerdo de Junta Directiva del AyA</b>		
<b>Sesión No.</b> 2020-28 Ordinaria	<b>Fecha de Realización</b> 19/May/2020	<b>Acuerdo No.</b> 2020-156
<b>Artículo</b> 5.1-Solicitud de modificación de los acuerdos No. 2018-366, 2018-367 y 2018-368. Proyecto de reubicación de las tuberías de la línea de conducción del Sistema de San Ignacio de Guatil de Acosta. (Ref. PRE-J-2020-01811) Memorando GG-2020-01911.		
<b>Atención</b> Subgerencia Ambiente, Investigación y Desarrollo, Dirección Jurídica, Bienes Inmuebles,		
<b>Asunto</b> Modificación del acuerdo 2018-366		<b>Fecha Comunicación</b> 21/May/2020

### JUNTA DIRECTIVA

## INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

### CONSIDERANDO:

1.- Mediante acuerdo de Junta Directiva N° 2018-366, de fecha 07 de noviembre del año 2018, de la Sesión Ordinaria N° 2018-062, artículo 5.3, se declaró de utilidad pública y necesidad social la adquisición de un derecho de servidumbre expuesta y de paso, según se describe en el plano archivo de AyA N° SJ-12-01-03S-2017, con un área de 682,08 metros cuadrados, para el Proyecto de Acueducto de Acosta. La finca afectada se encuentra inscrita en el Registro Público, Partido de San José, folio Real matrícula N° 516328-000, propiedad del señor Julio Alberto Monge Monge. Además se aprobó el avalúo administrativo SB-AID-EUN-PC-A-2018-022, emitido por la Oficina de Avalúos Administrativos de la UEN PyC del AyA.

2.- Que la adquisición de la servidumbre sobre dicho inmueble se ha estado tramitando judicialmente, ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, bajo el expediente N° 18-001288-1028-CA-0, ya que el propietario registral no manifestó aceptación expresa del precio fijado en el avalúo administrativo. En dicho proceso se dictó la resolución de las catorce horas treinta minutos del cinco de junio del año 2019, en la cual se ordena al AyA:

“...Se le otorga al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados para que: a1) Confeccione un nuevo plano catastrado en el cual se consigne expresamente que la franja afectada será expropiada de la finca madre y no se trata de una servidumbre expuesta o aparente; a2) Elabore un nuevo avalúo administrativo en el cual se proponga la

indemnización relacionada con la expropiación parcial del inmueble; a3) Dicte y publique en el Diario Oficial La Gaceta, un nuevo acuerdo expropiatorio en el cual consigne claramente el objeto de estas diligencias no es la constitución de una servidumbre expuesta sino que se trata de una expropiación parcial del inmueble.”

3.- Que en respuesta a la resolución dictada por parte del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, el Área legal de Bienes Inmuebles de la Dirección Jurídica, mediante oficio N°PRE-J-2019-02596 dirigido a la Región Central Oeste, de fecha 10 de junio del año 2019, solicitó coordinar y remitir los documentos necesarios para cumplir con la disposición judicial.

4.- Mediante documento N°SG-GSP-RC-2020-00147 de fecha 17 de marzo del año 2020, la Región Central Oeste envía la información actualizada requerida, aportándose al expediente administrativo la justificación técnica, el plano catastrado de la franja de terreno a segregar y adquirir, N°1-218551-2020 y el Avalúo Administrativo N°UEN-PC-A-2020-041. Mediante SG-GSP-RC-2020-00057 del 05 de febrero de 2020, la Región había remitido la certificación presupuestaria.

5.- Que la UEN-Programación y Control realizó el nuevo levantamiento topográfico y catastró el plano 1-218551-2020 de acuerdo con lo dispuesto por el órgano jurisdiccional, franja de terreno con un área de 644 metros cuadrados. Dicho plano fue visado por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Acosta, mediante documento número DCMA-VM-APT-22594-2020, del 1 de abril de 2020.

6.- Que por medio de oficio N° UEN-PC-A-2020-041 del 11 de marzo de 2020, la oficina de avalúos administrativos de la UEN-Programación y Control del AyA, actualiza el informe pericial, determinándose el monto a indemnizar para la adquisición de la franja de terreno a segregar y adquirir propiedad de Julio Alberto Monge Monge, fijándose en la suma de ₡7.370.120,37 (Siete millones trescientos setenta mil ciento veinte colones con treinta y siete céntimos), tal y como de seguido lo explica:

## **A. RESULTADO:**

En respuesta a la solicitud de avalúo realizada mediante memorando SG-GSP-RC-2020-00130, se rinde el siguiente informe pericial, con el fin de determinar el monto a indemnizar por la adquisición de terreno para zona de protección de tubería expuesta.

## **B. CONSIDERANDO:**

### **B.1 MOTIVO DEL AVALÚO:**

El fin de la tasación es determinar el justiprecio, por concepto de adquisición de terreno para zona de protección de tubería en propiedad de Julio Alberto Monge Monge. Lo anterior de tal forma que el expropiado no lucre a expensas de este acto administrativo, ni que el Estado aplicando su potestad de imperio le perjudique.

## **B.2 PRESUNCIONES EXTRAORDINARIAS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:**

- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto del establecido en el reporte.
- Se asume que la propiedad cumple con todas las regulaciones y restricciones de zonificación, al menos que alguna inconformidad se hubiera indicado en el reporte.
- Se asume como correcta la información aportada por otros profesionales incluida en el expediente administrativo (planos catastrados, informes de gravámenes, uso de suelo y otros en el caso que corresponda).
- Que el área indicada en planos es la que realmente necesita el solicitante para la satisfacción de su interés.
- El perito valuador manifiesta no tener interés actual ni futuro en el bien que es objeto del presente avalúo.

## **B.3 PROPIETARIO DEL BIEN:**

La propiedad está inscrita ante el Registro Nacional a nombre de Julio Alberto Monge Monge, cédula física 1-0547-0690 (Ver anexo # 1 – Informe Registral).

## **B.4 INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

La propiedad se encuentra inscrita ante el Registro Nacional al folio real 1 516328-000, con un área según registro de 2 119,52 m<sup>2</sup> y cuenta con plano catastrado asociado SJ-624727-2000 (Ver anexo # 2 – Plano Catastrado Finca Madre), el cual describe el área actual del inmueble.

## **B.5 FECHA DE INSPECCIÓN DE CAMPO:**

La inspección se llevó a cabo el día 9 de marzo del 2020.

## **B.6 LOCALIZACIÓN DEL LOTE:**

La finca madre sobre la cual se localiza la tubería se ubica en la provincia 01° San José, cantón 12° Acosta, distrito 01° San Ignacio. Situada en la zona conocida como Vuelta de Jorco, camino a Cedral. La línea de centro de la tubería dentro de la finca madre, inicia en

las coordenadas aproximadas del sistema de proyección CRTM05 1 084 061N, 485 453E y finaliza en 1 084 168N, 485 484E.

El recorrido de la tubería y forma del lote a segregarse muestra en la siguiente figura.



**Figura 1. Localización del terreno sujeto a valoración.**

**Fuente: Levantamiento fotografía aérea Registro Público Propiedad Inmueble.**

## **B.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD:**

El terreno para segregarse está descrito por el siguiente plano (Ver anexo # 4 – plano franja), elaborado por la Dirección de Topografía del AyA:

- SJ-2185551-2020

B.7.1. De acuerdo con el plano catastrado:

B.7.1. Área: 644,00 m<sup>2</sup>.

B.7.2. Topografía: ondulada, cercana al 10 %

B.7.3. Uso del terreno: área de protección de tubería.

B.7.4. Servicios públicos existentes: electricidad.

B.7.5. Ubicación: medianero.

B.7.6. Frente: Con 6,01 metros frente a calle pública.

B.7.7. Acceso: calle pública de lastre.

B.7.8. Acera y cordón: No tiene.

## **B.8 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN[1]:**

La determinación del valor unitario por metro cuadrado del lote se efectuó tomando como referencia los precios de venta y características de inmuebles comparables, derivados del estudio de mercado realizado. A través del método comparativo, se analizaron las características específicas del lote sujeto y se contrastaron contra las de los comparables. A partir de las fórmulas matemáticas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda[2], se obtuvieron factores de ajuste que elevan o disminuyen el valor unitario del terreno con relación a las condiciones que este presenta.

Se seleccionó este método de valoración debido a que la superficie a expropiar afectará de manera poco significativa las características intrínsecas y extrínsecas de la finca madre de la cual se segregará el lote para la construcción de la estación, tales como área, frente, pendiente entre otras.

Para el análisis de un eventual daño al remanente se utilizó el método conocido como ANTES-DESPUES empleado por el ICE y publicado en la Gaceta No 109 del 07 de junio del 2005, reglamento del Manual para la elaboración de avalúos de expropiaciones y el procedimiento para la solicitud, confección y trámite de avalúos institucionales, apartado 7.1.2, página No 33.

## **B.9 CARACTERÍSTICAS, ENTORNO Y CONDICIONES DEL INMUEBLE:**

**B 9.1) Desarrollo urbano y servicios:** La finca madre sobre la cual se localiza la tubería es una finca de pequeña extensión; 2 119,52 m<sup>2</sup> y de uso recreativo. La propiedad posee una forma regular y un acceso por medio de calle pública con un ancho de 8,00 metros. El frente de la misma es, según su plano catastrado de 145,92 metros. Posee una topografía relativamente quebrada en la zona por donde pasa la tubería y se encuentra definida por linderos de alambre de púas. Su forma es irregular.

Dentro de la propiedad no se aprecian construcciones ni cuerpos de agua que sean susceptibles de valoración.

En la siguiente imagen se observa el estado actual del terreno y la ubicación de la tubería expuesta:



**IMAGEN N°1: Vista parcial del área sobre la cual se constituirá la zona de protección de tubería, ubicada sobre el lindero noroeste de la finca madre.**

Como se muestra en la imagen anterior, la tubería actualmente se mantiene expuesta a los sentidos, el terreno donde se encuentra está limpio de maleza y solamente se aprecian algunas rocas sobre la línea de tubería.

En la siguiente fotografía se ve el detalle de la calle pública que da acceso a la finca madre.



**IMAGEN N°2: Vista de la calle pública de acceso a la finca madre.**

## **B 9.2 Descripción del entorno inmediato a la finca madre:**

La franja de terreno se localiza entre las comunidades de San Ignacio de Acosta y Vuelta de Jorco. Son centros poblacionales de mediana importancia en donde se pueden encontrar comercio limitado como pulperías, abastecedores, escuelas. En el centro de Acosta se pueden tener acceso a servicios bancarios, tiendas, colegios, centros religiosos y de salud, así como comercio mixto.

La comunidad de Jorco se localiza a un kilómetro aproximadamente de donde se ubica la tubería y a 5 kilómetros del poblado de San Ignacio de Acosta.

Estas comunidades se caracterizan por ser asentamientos de tipo rural, con desarrollo habitacional lineal, donde predomina el desarrollo económico local de tipo agropecuario, observándose como principal desarrollo la agricultura, con cultivos de café, caña de azúcar, cítricos entre otros.

Las vías de comunicación (calles) son la mayoría de lastre, sin embargo, la ruta principal que conectan los principales poblados, a lo largo de la ruta 209 es en asfalto en estado regular de conservación, pues varios sectores de la carretera presentan deslizamientos y desprendimientos de la capa asfáltica.

Existe disponibilidad de electricidad y telefonía fija, así como agua potable y servicio de cable por sistema parabólico.

Las calles cuentan con iluminación pública y en cuanto a la señal de telefonía celular es de buena recepción.

La topografía imperante es de quebrada a muy quebrada, con pendientes mayores al 25%, que en algunos casos se observan de hasta 60%.

**B 9.3) Estado y uso actual de las construcciones:** El área destinada para zona de protección de tubería no posee construcciones.

**B 9.4 Derechos de inquilinos o arrendatarios:** No hay.

**B 9.5 Licencias o derechos comerciales:** No hay.

**B 9.6 Permisos y las licencias o concesiones para la explotación de yacimientos:** No hay.

**B 9.7 Precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área:**

Se realizó un estudio de mercado sobre otros inmuebles comparables en la zona, con características similares al lote y las franjas protección sujetas de valoración (Ver anexo # 4 – Ubicación de comparables)

En la zona cercana de estudio se lograron ubicar tres propiedades que mantienen algunas características similares con el terreno donde se encuentra la tubería. Sin embargo, no hay mucha oferta de venta en la zona. Las propiedades que se tomaron para el estudio de

comparables se basan en el tipo de topografía, accesos a servicios públicos y usos de las mismas.

En la siguiente tabla se muestra el resultado de las propiedades que se utilizaron para el estudio de homologación del valor final para la estimación del costo el terreno de zona de protección.

En la siguiente tabla se muestra el detalle de las referencias:

CUADRO COMPARATIVO DE VALORES DE TERRENO				ALISTE POR PG
Propiedades en las Agencias de Acceso a Valle de Jirón				10573
LOTE	DESCRIPCION	PRECIO	PRECIO/m <sup>2</sup>	REFERENCIA
1	Terreno de 674 m <sup>2</sup> de área, frente a calle pública, Ubicado en huerta de jirón, en fertilización	€ 26,960,000.00	€ 40,000.00	Termino de consulta 0474-2008003-7140 (Huera Dufrenoy)
2	Terreno de 365 m <sup>2</sup> de área, frente a calle pública, Localización Clonada de San Gerardo de Arevalo	€ 10,000,000.00	€ 27,397.26	Termino de consulta 1234-2008003-7140 (San Gerardo)
3	Terreno de 800 m <sup>2</sup> de área, frente a calle pública, Localización Clonada de Integración de Arevalo	€ 15,000,000.00	€ 18,750.00	Termino de consulta 0473-2008003-6927 (San Patro)
				€ 47,287.26

**Tabla1: Referencias de precios observados en la zona.**

Para determinar el valor base de referencia a utilizar en la homologación se llevó a cabo una estimación promedio del promedio ponderado (VPP) de los precios encontrados en campo, obteniéndose el siguiente valor de referencia para el cálculo final:

Ponderacion Valores de Referencia				
Referencia	area (m <sup>2</sup> )	valor(m <sup>2</sup> )	Ponderación	
1	674.00	€ 47,250.74	43.79%	€ 20,683.30
2	365.00	€ 32,363.52	23.72%	€ 7,675.56
3	500.00	€ 58,063.41	32.49%	€ 19,188.89
4	0.00	€ 0.00	0.00%	€ 0.00
Suma	1539			€ 47,557.76

Valor promedio ponderado

**Tabla2: Estimación del valor promedio ponderado de las referencias**

**B 9.8) Gravámenes y anotaciones que pesan sobre la propiedad:** Sobre la finca existe un gravamen de servidumbre de paso, cuya información general se resume a continuación:

- Servidumbre de paso.

Citas: 445-14108-01-0003-001

- Hipoteca.

Citas: 501-09252-01-0001-001

**B 9.9 Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización:** La segregación del terreno podría eventualmente ocasionar un posible daño al remanente, por lo cual se procederá a aplicar el método conocido como Antes-Después para determinar si dicho daño se da, si es así se procederá con el respectivo cálculo del monto a indemnizar. Así mismo la segregación producirá una modificación del plano catastrado de la finca madre, lo cual será necesario indemnizar por concepto de honorarios profesionales en topografía para la confección del nuevo plano catastrado.

## **B.10. DETERMINACIÓN DEL MONTO DE INDEMNIZACIÓN:**

## B 10.1 Estimación del valor del terreno:

De acuerdo con las características del terreno y tomando como base el mapa de valores del Ministerio de Hacienda (ver anexo # 5) se determinó que el lote se localiza en la zona homogénea n° 106-03-U03, un lote tipo en la zona con un área de 200,00 m<sup>2</sup> y un frente de 10,00 metros a calle pública en lastre, sin cunetas y aceras, así como obras para la evacuación de aguas pluviales, con pendientes entre el 0% al 60% y un valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno de ¢ 47 557,76.

Según las características citadas anteriormente, al inmueble se le aplica un factor de ajuste de 0,19 por el método comparativo de factores, dando un valor ajustado por metro cuadrado de ¢ 9 035,97. (ver anexo # 3).

En la siguiente tabla se observa el detalle de los factores aplicados en la homologación de valor de referencia para la estimación del precio final de terreno.

	Lote Tipo	Lote a valorar	Factor por aplicar
Valor m <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexo #4)	¢ 9 035,97 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	844,00 m <sup>2</sup>	0,68
Frente	10,00 m	8,01 m	0,88
Regularidad	1	0,40	0,632
Tipo de vía	5	6	0,936
Pendiente	0	10%	0,88
Nivel	0	1,50	0,956
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
Factor total por aplicar			0,19

Tabla #3: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs lote a valorar.

En la siguiente tabla se muestran las fórmulas utilizadas para el cálculo de los datos anteriormente indicados:

<b>FACTOR DE EXTENSION (URBANO)</b>		
$FE = (Alt)^{\beta} / (Alv)^{\alpha}$	=	0.680
<b>FACTOR DE FRENTE urbano</b>		
$Ff = (Fiv / Fit)^{\gamma}$	=	0.880
<b>FACTOR DE NIVEL</b>		
$Fn = e^{((k1 \cdot Niv) - (k2 \cdot NIt))}$	=	0.9560
<b>FACTOR DE REGULARIDAD</b>		
$Fr = e^{(Rlv)^p / (Fit)^D}$	=	0.63200
<b>FACTOR DE SERVICIOS 1</b>		
$Fs1 = e^{((S1v - S1It) \cdot 0,03)}$	=	0.9140
<b>FACTOR DE SERVICIOS 2</b>		
$Fs2 = e^{((S2v - S2It) \cdot 0,03)}$	=	0.69800
<b>FACTOR DE PENDIENTE</b>		
$Fp = e^{((PR - Piv) / 78)}$	=	0.8800
<b>FACTOR DE TIPO DE VIA</b>		
$Ftv = e^{((VIt - Vlv) \cdot 0,06646)}$	=	0.9360

FIGURA N° 4: Fórmulas utilizadas en el cálculo de homologación

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor base de referencia por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,19 se obtiene un valor ajustado de ¢ 9 035,97. El área del lote es de 644,00 m<sup>2</sup>, por tanto, se fija el valor total del terreno en:

$$V_{lot} = \text{¢ } 9\,035,97 / \text{m}^2 \times 644,00 \text{ m}^2 = \text{¢ } 5\,819\,164,68.$$

**Valor del lote (644,00 m<sup>2</sup>) = ¢ 5 819 164,68.**

## **B 10.2 Indemnización por daño al remanente**

El término "daño al remanente" es conceptualizado como la devaluación que se causa al remanente de un inmueble en forma directa o indirecta, al segregarle una porción o inscribirle un derecho, lo cual para calcularse existen dos metodologías de valoración: El primero consiste en el método del "Antes y Después", el cual es aplicado en los casos de expropiaciones parciales o segregaciones de la finca madre y la segunda, es la "fórmula multifactorial", para el caso que nos ocupa utilizaremos el primer método.

Consiste en determinar el valor total del inmueble antes de realizar la segregación, luego sustraerle el valor del terreno segregado y el valor de la finca madre después de realizada la segregación:

$$DR = VT - VL - VR$$

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)

Es muy importante que la determinación de los valores en cada caso se realice utilizando la misma metodología. Si el monto del daño al remanente da un valor positivo significa que no hay afectación de la finca madre por la segregación en cuyo caso no se realiza una indemnización adicional por este concepto y solo se reconoce el valor del terreno segregado.

### **B 10.2.1 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 por aplicar
Valor m <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexos #4)	¢ 10 938,28 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	2119,52 m <sup>2</sup>	0,459
Frente	10,00 m	145,92 m	1,778
Regularidad	1	0,60	0,775
Tipo de vía	5	6	0,936
Pendiente	0	35%	0,638
Nivel	0	1,50	0,956
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
<b>Factor total por aplicar</b>			<b>0,230</b>

**Tabla # 4: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs finca madre a valorar.**

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor unitario por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,23 se obtiene un valor ajustado de ¢ 10 938,28 y el área a valorar de 2 119,52 m<sup>2</sup> se fija su valor total en ¢ 23 183 903,23.

### **B 10.2.2) 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 expropiar 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 por aplicar
Valor m <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexos #4)	¢ 12 650,34 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	1475,52 m <sup>2</sup>	0,517
Frente	10,00 m	145,92 m	1,778
Regularidad	1	0,60	0,775
Tipo de vía	5	6	0,936
Pendiente	0	33%	0,655
Nivel	0	1,50	0,956
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
<b>Factor total por aplicar</b>			<b>0,266</b>

**Tabla #5: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs resto de madre a valorar.**

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor unitario por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,266 se obtiene un valor ajustado de ¢ 12 650,34 y el área a valorar de 1 475,52 m<sup>2</sup> se fija su valor total en ¢ 18 665 829,68.

En la siguiente tabla se resume cada uno de los valores estimados:

Valor lote segregado AL ¢ 5 819 164,68

Valor total finca madre VT ¢ 23 183 903,23

Valor finca remanente AR ¢ 18 665 829,68

**Tabla #6: Cuadro resumen con los montos estimado por ítem.**

Aplicando el método citado:

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)

$$DR = \text{¢ } 23\,183\,903,23 - \text{¢ } 18\,665\,829,68 - \text{¢ } 5\,819\,164,68$$

$$DR = \text{¢ } -1\,301\,091,13$$

Considerando el resultado obtenido de la diferencia de valor de la finca madre antes de la segregación y la del lote segregado junto con el resto de finca madre, se aplica el criterio del método citado, la finca madre sufrirá una disminución de su valor adquisitivo por la segregación, por tanto:

**Si existe daño al remanente**

El Valor de los daños al remanente es de:

**Daño al Remanente = ¢ 1 301 091,13**

### **B 10.3 Rectificación del plano catastrado**

La finca madre esta descrita por el plano catastrado SJ-00624727-2000, el cual deberá ser catastrado nuevamente a efectos de que el dueño registral rectifique el resto de la finca posterior a la expropiación. Dicha expropiación causara que el plano se desactualice y por tanto se considera un elemento susceptible de valoración.

En la siguiente imagen se muestra la hoja de calculo elaborada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos para el respectivo cálculo de honorarios de agrimensura[3]. Al respecto se utilizaron los siguientes valores:

$i = \text{índice inflacionario} = 29,21$

$a = \text{área en m}^2 = 1\,475,52 \text{ m}^2 \text{ (resto de finca madre)}$

*Parcelas Urbanas*

Tarifa Mínima = Tarifa Base + Incremento por zona

Tarifa Base		$i = \text{índice Inflacionario}$
$Y = 160x \times i \times Va$		$a = \text{área en m}^2$

  

Incremento por Zona			
Tipo	Zona	Densidad	Incremento
a	Comercial	Alta	$\text{C}12,50 \times i \times a$
b	Comercial	Baja	$\text{C}9,00 \times i \times a$
c	Residencial	Alta	$\text{C}5,60 \times i \times a$
d	Residencial	Mediana	$\text{C}2,80 \times i \times a$
e	Residencial	Baja	$\text{C}2,00 \times i \times a$
f	Destino Urbano		$\text{C}0,70 \times i \times a$

  

	Para un área en M2 de:		Tarifa Mínima en € =
ZONAS COMERCIALES DE ALTA DENSIDAD	300	Monto =	€190,486.63
ZONAS COMERCIALES BAJA DENSIDAD	300	Monto =	€159,816.13
ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD	300	Monto =	€130,021.93
ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIANA DENSIDAD	300	Monto =	€105,485.53
ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD	300	Monto =	€98,475.13
ZONAS DESTINO URBANO (*Rural de 0m2 hasta menos de 1900m2)	1475.52	Monto =	€209,694.61

La Junta Directiva General, en su sesión N°16-16/17-G.E. de fecha 21 de febrero de 2017, acordó lo siguiente:

**Acuerdo N° 53:**

Aprobar el nuevo factor "i" valorado en 29.2082 para efectos del Reglamento de Tarifas de Honorarios para los Profesionales en Agrimensura, Topografía e Ingeniería Topográfica. Publicarlo en el Diario Oficial *La Gaceta* aclarando que dicho cambio rige a partir de su publicación, según lo indicado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en oficio N°0119-2017-CIT-Curridabat, 23 de marzo del 2017.

-Ing. Olman Vargas Zeledón, Director Ejecutivo.- 1 vez- O.C.N° 232-2017.-Solicitud N°81521.- (IN2017124511).

COLEGIO DE INGENIEROS TOPOGRAFOS DE COSTA RICA	
Tarifa de Honorarios para Profesionales de Agrimensura, Topografía y Agrimensura	
Factor i: 29.2082 (La Gaceta N° 75, Febrero 2017)	Valor i: 23.317 (La Gaceta N° 14, Enero de 2015)
Valor i Avalúos: N° de avalúos x 1.5 horas profesionales (Acuerdo N°18 tomado en la sesión N°23 15/16 G.O de JGG, mayo 2016)	Hora Profesional: €24.273.00 (La Gaceta N° 14, Enero de 2015)

**FIGURA N° 5: Hoja de cálculo utilizada por CIT y valor de “i”**

De acuerdo con la estimación anterior el valor por concepto de honorarios de agrimensura queda establecido de la siguiente forma:

- Por concepto de medida terreno y rectificación de plano:   ¢ 209 694,61.
- Por concepto de incremento por zona:  
$$¢ 0,70 \times 29.21 \times 1\,475,52 = ¢ 30\,169,95.$$
- Por concepto de timbres:   ¢ 10 000,00
- Total, por concepto de rectificación de plano:   ¢ 249 864,56

**Valor de la rectificación de plano catastrado = ¢ 249 864,56**

**C. POR TANTO:**

Se determina el monto total a indemnizar como la suma de los valores fijados en el apartado B.10

Valor del terreno (644,00 m2)	¢ 5 819 164,68
Valor Daños al Remanente	¢ 1 301 091,13
Valor de la rectificación de plano catastrado	¢ 249 864,56
Monto Total de la Indemnización	¢ 7 370 120,37

**Valor en letras: Siete millones trescientos setenta mil ciento veinte colones con treinta y siete céntimos.**

## 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, artículo 69 de la ley N° 7494, se acuerda:

1.- Aprobar, en acatamiento a lo dispuesto por el Juez Contencioso en la resolución judicial de las catorce horas treinta minutos del cinco de junio del año dos mil diecinueve la modificación del acuerdo de Junta Directiva N° 2018-366 de fecha 07 de noviembre de 2018, respecto a la segregación y adquisición de una franja de terreno.

2.- Aprobar la modificación del Acuerdo de Junta Directiva del AyA N° 2018-366 de fecha 07 de noviembre de 2018, declarando de utilidad pública y necesidad social la adquisición de la franja de terreno descrito en el plano catastrado número 1-2185551-2020, el cual se segregará de la finca inscrita en el Registro Público, Partido San José, al Sistema de Folio Real Matrícula N°516328-000, a nombre de Julio Monge Monge, con cédula de identidad número 1-0547-0690.

3.-Aprobar el avalúo administrativo rendido mediante memorando N°UEN-PC-A-2020-041 de fecha 11 de marzo de 2020 de la Oficina de Avalúos Administrativos de la UEN PyC del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, que fijo el monto total de la indemnización en la suma de ¢ 7. 370 120,37(Siete millones trescientos setenta mil ciento veinte colones con treinta y siete céntimos.)

4.- Autorizar a los notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de otorgar escritura pública para la debida inscripción de la franja de terreno a nombre del Instituto.

5.- Que en lo demás queda firme y valedero el acuerdo de Junta Directiva N° 2018-366 de fecha 07 de noviembre del 2018. **Notifíquese. PUBLIQUESE**

**ACUERDO FIRME**

[1] Los factores de ajuste se establecen según la RESOLUCIÓN N° DGT-F-035-2011.

[2] Corresponde a un órgano técnico adscrito al Ministerio de Hacienda, cuya función es garantizar mayor precisión y homogeneidad en la determinación de valores de bienes inmuebles en todo el territorio nacional.

[3] De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 17481-MOPT

**Acuerdo de Junta Directiva del AyA**

<b>Sesión No.</b> 2020-28 Ordinaria	<b>Fecha de Realización</b> 19/May/2020	<b>Acuerdo No.</b> 2020-157
<b>Artículo</b> 5.1-Solicitud de modificación de los acuerdos No. 2018-366, 2018-367 y 2018-368. Proyecto de reubicación de las tuberías de la línea de conducción del Sistema de San Ignacio de Guatil de Acosta. (Ref. PRE-J-2020-01811) Memorando GG-2020-01911.		
<b>Atención</b> Subgerencia Ambiente, Investigación y Desarrollo, Dirección Jurídica, Bienes Inmuebles,		
<b>Asunto</b> Modificación del acuerdo 2018-367		<b>Fecha Comunicación</b> 21/May/2020

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

1.- Que mediante acuerdo de Junta Directiva N°2018-367, de fecha 07 de noviembre del año 2018, de la Sesión Ordinaria N°2018-062, artículo 5.4, se declaró de utilidad pública y necesidad social la adquisición y constitución de un derecho de servidumbre de acueducto expuesta y de paso, según se describe en el plano archivo de AyA N°SJ-12-01-01-S-2017, para el Proyecto de Acueducto de Acosta, Guatil, con una longitud total de 14.77 metros, un ancho promedio de 6.00 metros para un área de 88.62 metros cuadrados. La finca afectada se encuentra inscrita en el Registro Público, Partido de San José, folio Real matrícula N°505990 sub matrícula 000, propiedad de la compañía Servicios Agrícolas de Puente de Piedra, S.A., cédula de persona jurídica N°3-101-057595. Además, se aprobó el avalúo administrativo SB-AID-EUN-PC-A-2018-021, emitido por la Oficina de Avalúos Administrativos de la UEN PyC del AyA.

2.- Que la adquisición de dicho inmueble se ha estado tramitando judicialmente, ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, bajo el expediente N°18-001289-1028-CA, debido a que si bien la compañía propietaria manifestó aceptación expresa del monto fijado, por parte del acreedor hipotecario, no se recibió respuesta o autorización alguna, asegurando que no existiera desmejora en la garantía. En dicho proceso se dictó la resolución de las once horas y treinta y uno minutos del veinticuatro de julio del dos mil diecinueve, en la cual se ordena al AyA adquirir y segregar la totalidad de la franja del terreno donde se ubica la tubería, tal y como se explica:

*“Revisado el presente proceso, en vista de la documentación aportada por EL INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (AYA) el 12 de JULIO DEL AÑO 2019 se le concede el plazo ... a fin de que se confeccione un nuevo plano, nuevo avalúo administrativo, nuevo acuerdo expropiatorio, así como la publicación del decreto y la modificación de las pretensiones en el escrito inicial, lo anterior por cuanto es necesario indemnizar la afectación del área que se requiere para la servidumbre de acueducto expuesto y de paso.”*

**3.-** Que en respuesta a una resolución dictada por parte del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, para un caso concreto similar y de plena aplicación analógica para el de la expropiación contra la compañía Servicios Agrícolas de Puente de Piedra, S.A., el Área legal de Bienes Inmuebles de la Dirección Jurídica, mediante oficio N°PRE-J-2019-02596 dirigido a la Región Central Oeste, solicitó coordinar y remitir los documentos necesarios para cumplir con la disposición judicial.

**4.-** Que mediante documento N°SG-GSP-RC-2020-00147 de fecha 17 de marzo del año 2020, la Región Central Oeste envía la información actualizada requerida, aportándose al expediente administrativo la justificación técnica, el plano catastrado de la franja de terreno a segregar y adquirir, N°1-2185550-2020 y el Avalúo Administrativo N°UEN-PC-A-2020-043. Mediante SG-GSP-RC-2020-00057 del 05 de febrero de 2020, la Región había remitido la certificación presupuestaria.

**5.-** Que la UEN-Programación y Control realizó el nuevo levantamiento topográfico y catastró el plano 1-2185550-2020 de acuerdo con lo dispuesto por el órgano jurisdiccional, franja de terreno con un área de 89 metros cuadrados. Dicho plano fue visado por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Acosta, mediante documento número DCMA-VM-APT-22593-2020, del 1 de abril de 2020.

**6.-** Que por medio de oficio N° UEN-PC-A-2020-043 del 11 de marzo de 2020, la oficina de avalúos administrativos de la UEN-Programación y Control del AyA, actualiza el informe pericial, determinándose el monto a indemnizar para la adquisición de la franja de terreno a segregar y adquirir propiedad de Servicios Agrícolas de Puente de Piedra, S.A., fijándose en la suma de ₡ 543 656,40 (dos millones quinientos cuarenta y tres seiscientos cincuenta y seis mil colones con cuarenta céntimos), tal y como de seguido lo explica:

**“A. RESULTADO:**

*En respuesta a la solicitud de avalúo realizada mediante memorando SG-GSP-RC-2020-00130, se rinde el siguiente informe pericial, con el fin de determinar el monto a indemnizar por la adquisición de terreno para zona de protección de tubería expuesta.*

## **B. CONSIDERANDO:**

### **B.1 MOTIVO DEL AVALÚO:**

*El fin de la tasación es determinar el justiprecio, por concepto de adquisición de terreno para zona de protección de tubería en propiedad de **Servicios Agrícolas Puente de Piedra S.A.** Lo anterior de tal forma que el expropiado no lucre a expensas de este acto administrativo, ni que el Estado aplicando su potestad de imperio le perjudique.*

### **B.2 PRESUNCIONES EXTRAORDINARIAS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:**

- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto del establecido en el reporte.*
- Se asume que la propiedad cumple con todas las regulaciones y restricciones de zonificación, al menos que alguna inconformidad se hubiera indicado en el reporte.*
- Se asume como correcta la información aportada por otros profesionales incluida en el expediente administrativo (planos catastrados, informes de gravámenes, uso de suelo y otros en el caso que corresponda).*
- Que el área indicada en planos es la que realmente necesita el solicitante para la satisfacción de su interés.*
- El perito valuador manifiesta no tener interés actual ni futuro en el bien que es objeto del presente avalúo.*

### **B.3 PROPIETARIO DEL BIEN:**

*La propiedad está inscrita ante el Registro Nacional a nombre de **Servicios Agrícolas Puente de Piedra S.A.**, cédula jurídica 3-101-057595 (Ver anexo # 1 – Informe Registral).*

### **B.4 INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

*La propiedad se encuentra inscrita ante el Registro Nacional al folio real 1 505990-000, con un área según registro de 700,10 m<sup>2</sup> y cuenta con plano catastrado asociado SJ-0624728-2000 (Ver anexo # 2 – Plano Catastrado Finca Madre), el cual describe el área actual del inmueble.*

### **B.5 FECHA DE INSPECCIÓN DE CAMPO:**

*La inspección se llevó a cabo el día 9 de marzo 2020.*

### **B.6 LOCALIZACIÓN DEL LOTE:**

*La finca madre sobre la cual se segregará el terreno para zona de protección se ubica en la provincia 01° San José, cantón 12° Acosta, distrito 01° San Ignacio. Situada en la zona conocida como Vuelta de Jorco, camino a Cedral. La línea de centro de la tubería que pasa por la finca madre inicia en las coordenadas aproximadas del sistema de proyección CRTM05 1 084 049N, 485 444E y finaliza en 1 084 061N, 485 453E.*

*El recorrido de la tubería por adquirir se muestra en la siguiente figura.*



**IMAGEN° 1. Localización del terreno sujeto a valoración.**

**Fuente:** *Levantamiento fotografía aérea Registro Público Propiedad Inmueble.*

### ***B.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD:***

*El terreno para segregar está descrito por el siguiente plano (Ver anexo # 4 – plano de franja), elaborado por la Dirección de Topografía del AyA:*

- *SJ-2185550-2020*

#### ***B.7.1. De acuerdo con el plano catastrado:***

*B.7.1. Área: 89,00 m2.*

*B.7.2. Topografía: ondulada, cercana al 5 %*

*B.7.3. Uso del terreno: área de protección de tubería.*

*B.7.4. Servicios públicos existentes: electricidad.*

*B.7.5. Ubicación: medianero.*

*B.7.6. Frente: no posee.*

*B.7.7. Acceso: sin acceso.*

*B.7.8. Acera y cordón: No tiene.*

## **B.8 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN<sup>[1]</sup>:**

*La determinación del valor unitario por metro cuadrado del lote se efectuó tomando como referencia los precios de venta y características de inmuebles comparables, derivados del estudio de mercado realizado. A través del método comparativo, se analizaron las características específicas del lote sujeto y se contrastaron contra las de los comparables. A partir de las fórmulas matemáticas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda[2], se obtuvieron factores de ajuste que elevan o disminuyen el valor unitario del terreno con relación a las condiciones que este presenta.*

*Se seleccionó este método de valoración debido a que la superficie a expropiar afectará de manera poco significativa las características intrínsecas y extrínsecas de la finca madre de la cual se segregará el lote para la construcción de la estación, tales como área, frente, pendiente entre otras.*

*Para el análisis de un eventual daño al remanente se utilizó el método conocido como ANTES-DESPUES empleado por el ICE y publicado en la Gaceta No 109 del 07 de junio del 2005, reglamento del Manual para la elaboración de avalúos de expropiaciones y el procedimiento para la solicitud, confección y trámite de avalúos institucionales, apartado 7.1.2, página No 33.*

## **B.9 CARACTERÍSTICAS, ENTORNO Y CONDICIONES DEL INMUEBLE:**

**B 9.1) Desarrollo urbano y servicios:** *La finca madre de la cual se segregará el terreno para zona de protección de tubería es una finca de pequeña extensión; 700,10 m<sup>2</sup> y de uso vacante. La propiedad posee una forma regular y un acceso por medio de calle pública con un ancho de 8,00 metros. El frente de esta es, según su plano catastrado de 16,09 metros. Posee una topografía relativamente plana en la zona por donde pasa la tubería y se encuentra definida por linderos de alambre de púas.*

*Dentro de la propiedad no se aprecian construcciones ni cuerpos de agua que sean susceptibles de valoración.*

*En la siguiente imagen se observa el estado actual del terreno y la ubicación de la tubería expuesta:*



**IMAGEN N°1:** *Vista parcial del área sobre la cual se localiza la tubería, ubicada sobre el lindero noroeste de la finca madre.*

*Como se muestra en la imagen anterior, la tubería actualmente se mantiene expuesta a los sentidos, el terreno donde se encuentra está limpio de maleza y solamente se aprecian algunas rocas sobre la línea de tubería.*

*En la siguiente fotografía se ve el detalle de la calle pública que da acceso a la finca madre.*



**IMAGEN N°2:** *Vista de la calle pública de acceso a la finca madre.*

### ***B 8.2 Descripción del entorno inmediato a la finca madre:***

*El terreno por adquirir se localiza entre las comunidades de San Ignacio de Acosta y Vuelta de Jorco. Son centros poblacionales de mediana importancia en donde se pueden encontrar comercio limitado como pulperías, abastecedores, escuelas. En el centro de Acosta se pueden tener acceso a servicios bancarios, tiendas, colegios, centros religiosos y de salud, así como comercio mixto.*

*La comunidad de Jorco se localiza a un kilómetro aproximadamente de donde se ubica la tubería y a 5 kilómetros del poblado de San Ignacio de Acosta.*

*Estas comunidades se caracterizan por ser asentamientos de tipo rural, con desarrollo habitacional lineal, donde predomina el desarrollo económico local de tipo agropecuario, observándose como principal desarrollo la agricultura, con cultivos de café, caña de azúcar, cítricos entre otros.*

*Las vías de comunicación (calles) son la mayoría de lastre, sin embargo, la ruta principal que conectan los principales poblados, a lo largo de la ruta 209 es en asfalto en estado regular de conservación, pues varios sectores de la carretera presentan deslizamientos y desprendimientos de la capa asfáltica.*

*Existe disponibilidad de electricidad y telefonía fija, así como agua potable y servicio de cable por sistema parabólico.*

*Las calles cuentan con iluminación pública y en cuanto a la señal de telefonía celular es de buena recepción.*

*La topografía imperante es de quebrada a muy quebrada, con pendientes mayores al 25%, que en algunos casos se observan de hasta 60%.*

***B 9.3) Estado y uso actual de las construcciones:*** *El área destinada para zona de protección de tubería no posee construcciones.*

***B 9.4 Derechos de inquilinos o arrendatarios:*** *No hay.*

***B 9.5 Licencias o derechos comerciales:*** *No hay.*

***B 9.6 Permisos y las licencias o concesiones para la explotación de yacimientos:*** *No hay.*

***B 9.7 Precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área:***

*Se realizó un estudio de mercado sobre otros inmuebles comparables en la zona, con características similares al lote sujeto de valoración (Ver anexo # 4 – Ubicación de comparables)*

En la zona cercana de estudio se lograron ubicar tres propiedades que mantienen algunas características similares con el terreno donde se encuentra la tubería. Sin embargo, no hay mucha oferta de venta en la zona. Las propiedades que se tomaron para el estudio de comparables se basan en el tipo de topografía, accesos a servicios públicos y usos de estas.

En la siguiente tabla se muestra el resultado de las propiedades que se utilizaron para el estudio de homologación del valor final para la estimación de la tubería.

En la siguiente tabla se muestra el detalle de las referencias:

CUADRO COMPARATIVO DE VALORES DE TERRENO					AJUSTE POR IPC
Propiedades en San Ignacio de Acosta y Vuelta de Jorco					oct-19
					1.03
LOTE	DESCRIPCION	PRECIO	PRECIO/m <sup>2</sup>	REFERENCIA	
1	Terreno de 674 m <sup>2</sup> de área, frente a calle pública. Ubicado en Vuelta de Jorco, en lotificación.	¢ 26,960,000.00	¢ 40,000.00	Teléfono de consulta: 8374-7200/8827-7451 Ileana Gutierrez	¢ 47,250.73
2	Terreno de 365 m <sup>2</sup> de área, frente a calle pública. Localizado Chirracá de San Ignacio de Acosta.	¢ 10,000,000.00	¢ 27,397.26	Teléfono de consulta: 2238-3165/8305-7745 Elias Calderón	¢ 32,363.52
3	Terreno de 500 m <sup>2</sup> área, frente a calle pública. Localizado Chirracá de San Ignacio de Acosta.	¢ 25,000,000.00	¢ 50,000.00	Teléfono de consulta: 8672-2340/8698-4627 Nain Fallas	¢ 59,063.42

**Tabla1: Referencias de precios observados en la zona.**

Para determinar el valor base de referencia a utilizar en la homologación se llevó a cabo una estimación promedio del promedio ponderado (VPP) de los precios encontrados en campo, obteniéndose el siguiente valor de referencia para el cálculo final:

Ponderacion Valores de Referencia					
Referencia	area (m2)	valor/m2	Ponderación		
1	674.00	¢ 47,250.74	43.79%	¢ 20,693.30	
2	365.00	¢ 32,363.52	23.72%	¢ 7,675.56	
3	500.00	¢ 59,063.41	32.49%	¢ 19,188.89	
4	0.00	¢ 0.00	0.00%	¢ 0.00	
Suma	1539			¢ 47,557.76	

Valor promedio ponderado

**Tabla2: Estimación del valor promedio ponderado de las referencias**

**B 9.8) Gravámenes y anotaciones que pesan sobre la propiedad:** Sobre la finca existe un gravamen de servidumbre de paso, cuya información general se resume a continuación:

- *Servidumbre de paso.*

*Citas: 445-14108-01-0003-001*

- *Hipoteca.*

*Citas: 2010-337238-01-0001-001*

**B 9.9 Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización:** La segregación del terreno podría eventualmente ocasionar un posible daño al remanente, por lo cual se procederá a aplicar el método conocido como Antes-Después para determinar si dicho daño se da, si es así se procederá con el respectivo cálculo del monto a indemnizar. Así mismo la segregación producirá una modificación del plano catastrado de la finca madre, lo cual será necesario indemnizar por concepto de honorarios profesionales en topografía para la confección del nuevo plano catastrado.

## **B.10. DETERMINACIÓN DEL MONTO DE INDEMNIZACIÓN:**

### **B 10.1 Estimación del valor del terreno:**

De acuerdo con las características del terreno y tomando como base el mapa de valores del Ministerio de Hacienda (ver anexo # 5) se determinó que el lote se localiza en la zona homogénea n° 112-01-U03, un lote tipo en la zona con un área de 200,00 m<sup>2</sup> y un frente de 10,00 metros a calle pública en lastre, sin cunetas y aceras, así como obras para la evacuación de aguas pluviales, con pendientes entre el 0% al 60% y un valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno de **¢ 47 557,76.**

Según las características citadas anteriormente, al inmueble se le aplica un factor de ajuste de 0,37 por el método comparativo de factores, dando un valor ajustado por metro cuadrado de **¢ 17 596,37.** (ver anexo # 3).

En la siguiente tabla se observa el detalle de los factores aplicados en la homologación de valor de referencia para la estimación del precio final de terreno.

	Lote Tipo	Lote a valorar	Factor por aplicar
Valorm <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexos #4)	¢ 17 596,37 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	89,00 m <sup>2</sup>	1,308
Frente	10,00 m	0,00 m	0,473
Regularidad	1	1	1
Tipo de vía	4	0	1
Pendiente	0	5%	0,938
Nivel	0	0	1
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
<b>Factor total por aplicar</b>			<b>0,37</b>

**Tabla #3: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs lote a valorar.**

En la siguiente tabla se muestran las fórmulas utilizadas para el cálculo de los datos anteriormente indicados:

**FACTOR DE EXTENSION (URBANO)**

$$FE = (Alt)^B / (Alv)^{\alpha} = 1.306$$

**FACTOR DE FRENTE urbano**

$$Ff = (Ffv / FIt)^{\gamma} = 0.473$$

**FACTOR DE SERVICIOS 1**

$$Fs1 = e^{((S1lv - S1It) \cdot 0.03)} = 0.9140$$

**FACTOR DE SERVICIOS 2**

$$Fs2 = e^{((S2lv - S2It) \cdot 0.03)} = 0.69800$$

**FACTOR DE PENDIENTE**

$$Fp = e^{((PIt - Plv) / 78)} = 0.9340$$

**FIGURA N° 4: Fórmulas utilizadas en el cálculo de homologación**

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor base de referencia por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,37 se obtiene un valor ajustado de ¢ 17 596,37. El área del lote es de 89,00 m<sup>2</sup>, por tanto, se fija el valor total del terreno en:

$$V_{lot} = ¢ 17 596,37 / m^2 \times 89,00 m^2 = ¢ 1 566 076,93.$$

**Valor del lote (89,00 m<sup>2</sup>) = ¢ 1 566 076,93**

## **B 10.2 Indemnización por daño al remanente**

El término "daño al remanente" es conceptualizado como la devaluación que se causa al remanente de un inmueble en forma directa o indirecta, al segregarle una porción o inscribirle un derecho, lo cual para calcularse existen dos metodologías de valoración: El primero consiste en el método del "Antes y Después", el cual es aplicado en los casos de expropiaciones parciales o segregaciones de la finca madre y la segunda, es la "fórmula multifactorial", para el caso que nos ocupa utilizaremos el primer método.

Consiste en determinar el valor total del inmueble antes de realizar la segregación, luego sustraerle el valor del terreno segregado y el valor de la finca madre después de realizada la segregación:

$$DR = VT - VL - VR$$

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)

Es muy importante que la determinación de los valores en cada caso se realice utilizando la misma metodología. Si el monto del daño al remanente da un valor positivo significa que no hay afectación de la finca madre por la segregación en cuyo caso no se realiza una indemnización adicional por este concepto y solo se reconoce el valor del terreno segregado.

### **B 10.2.1 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:

	<b>Lote Tipo</b>	<b>Lote a valorar</b>	<b>Factor por aplicar</b>
Valor m <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexos #4)	¢ 12 222,34 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	700,10 m <sup>2</sup>	0,661
Frente	10,00 m	16,09 m	1,126
Regularidad	1	0,90	0,949
Tipo de vía	5	6	0,936
Pendiente	0	35%	0,638
Nivel	0	1,5	0,956
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
<b>Factor total por aplicar</b>			<b>0,257</b>

**Tabla # 4: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs finca madre a valorar.**

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor unitario por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,257 se obtiene un valor ajustado de ¢ 12 222,34 y el área a valorar de 700,10 m<sup>2</sup> se fija su valor total en ¢ 8 556 860,23.

**B 10.2.2) 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 expropiar 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 por aplicar
Valor m <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexos #4)	¢ 12 793,04 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	611,10 m <sup>2</sup>	0,692
Frente	10,00 m	16,09 m	1,126
Regularidad	1	0,90	0,949
Tipo de vía	5	6	0,936
Pendiente	0	35%	0,638
Nivel	0	1,5	0,956
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
<b>Factor total por aplicar</b>			<b>0,269</b>

**Tabla #5: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs resto de madre a valorar.**

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor unitario por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,269 se obtiene un valor ajustado de ¢ 12 793,04 y el área a valorar de 611,10 m<sup>2</sup> se fija su valor total en ¢ 7 817 826,74.

En la siguiente tabla se resume cada uno de los valores estimados:

<b>Valor lote segregado</b>	<b>AL</b>	<b>¢ 1 566 076,93</b>
<b>Valor total finca madre</b>	<b>VT</b>	<b>¢ 8 556 860,23</b>
<b>Valor finca remanente</b>	<b>AR</b>	<b>¢ 7 817 826,74</b>

**Tabla #6: Cuadro resumen con los montos estimado por ítem.**

Aplicando el método citado:

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)

$$DR = \text{¢ } 8\,556\,860,23 - \text{¢ } 7\,817\,826,74 - \text{¢ } 1\,566\,076,93$$

$$DR = \text{¢ } - 827\,043,44$$

*Considerando el resultado obtenido de la diferencia de valor de la finca madre antes de la segregación y la del lote segregado junto con el resto de finca madre, se aplica el criterio del método citado, la finca madre sufrirá una disminución de su valor adquisitivo por la segregación, por tanto:*

**Si existe daño al remanente**

*El Valor de los daños al remanente es de:*

<b>Daño al Remanente = ¢ 827 043,44</b>
---

### ***B 10.3 Rectificación del plano catastrado***

*La finca madre esta descrita por el plano catastrado SJ-00624727-2000, el cual deberá ser catastrado nuevamente a efectos de que el dueño registral rectifique el resto de la finca posterior a la expropiación. Dicha expropiación causara que el plano se desactualice y por tanto se considera un elemento susceptible de valoración.*

*En la siguiente imagen se muestra la hoja de calculo elaborada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos para el respectivo cálculo de honorarios de agrimensura. Al respecto se utilizaron los siguientes valores:*

*i = índice inflacionario = 29,21*

$$a = \text{área en m}^2 = 611,10 \text{ m}^2 \text{ (resto de finca madre)}$$

**Parcelas Urbanas**

Tarifa Mínima = Tarifa Base + Incremento por zona

Tarifa Base		i = índice Inflacionario	
Y = 160x i x Va		a = área en m2	

  

Incremento por Zona			
Tipo	Zona	Densidad	Incremento
a	Comercial	Alta	€12,50 x i x a
b	Comercial	Baja	€9,00 x i x a
c	Residencial	Alta	€5,60 x i x a
d	Residencial	Mediana	€2,80 x i x a
e	Residencial	Baja	€2,00 x i x a
f	Destino Urbano		€0,70 x i x a

  

	Para un área en M2 de:	Monto =	Tarifa Mínima en € =
ZONAS COMERCIALES DE ALTA DENSIDAD	300	Monto =	€190,486.63
ZONAS COMERCIALES BAJA DENSIDAD	300	Monto =	€159,816.13
ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD	300	Monto =	€130,021.93
ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIANA DENSIDAD	300	Monto =	€105,485.53
ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD	300	Monto =	€98,475.13
ZONAS DESTINO URBANO (*Rural de 0m2 hasta menos de 1900m2)	611.1	Monto =	€128,028.60

La Junta Directiva General, en su sesión N°16-16/17-G.E. de fecha 21 de febrero de 2017, acordó lo siguiente:

**Acuerdo N° 53:**

Aprobar el nuevo factor "i" valorado en 29.2082 para efectos del Reglamento de Tarifas de Honorarios para los Profesionales en Agrimensura, Topografía e Ingeniería Topográfica. Publicarlo en el Diario Oficial La Gaceta aclarando que dicho cambio rige a partir de su publicación, según lo indicado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en oficio N°0119-2017-CIT.-Curridabat, 23 de marzo del 2017.

-Ing. Olman Vargas Zeledón, Director Ejecutivo.- 1 vez.- O.C.N° 232-2017.-Solicitud N°81521.- (IN2017124511).

COLEGIO DE INGENIEROS TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA	
Tarifas de Honorarios para Profesionales de Agrimensura, Topografía y Agrimensura	
Factor i: 29.2082 (La Gaceta N° 75, Febrero 2017)	Valor i: 23.317 (La Gaceta N° 14, Enero de 2015)
Valor i Avalúos: N° de avalúos x 1.5 horas profesionales (Acuerdo N°18 tomado en la sesión N°23 15/16 G.O de JOC, mayo 2016)	Hora Profesional: €24.273.00 (La Gaceta N° 14, Enero de 2015)

**FIGURA N° 5: Hoja de cálculo utilizada por CIT y valor de "i"**

De acuerdo con la estimación anterior el valor por concepto de honorarios de agrimensura queda establecido de la siguiente forma:

- Por concepto de medida terreno y rectificación de plano: € 128 028,60.
- Por concepto de incremento por zona:

$$€ 0,70 \times 29.21 \times 611,70 \text{ m}^2 = \quad € 12 507,43.$$

Por concepto de timbres: € 10 000,00.

- *Total, por concepto de rectificación de plano:*                    **¢ 150 536,03**

<b>Valor de la rectificación de plano catastrado = ¢ 150 536,03</b>
---

**C. POR TANTO:**

*Se determina el monto total a indemnizar como la suma de los valores fijados en el apartado B.10*

<i>Valor del terreno (79,00 m<sup>2</sup>)</i>	<i>¢ 1 566 076,93</i>
<i>Valor Daños al Remanente</i>	<i>¢ 827 043,44</i>
<i>Valor de la rectificación de plano catastrado</i>	<i>¢ 150 536,03</i>
<b><i>Monto Total de la Indemnización</i></b>	<b><i>¢ 2 543 656,40</i></b>

*Valor en letras: Dos millones quinientos cuarenta y tres mil seiscientos cincuenta y seis colones con cuarenta céntimos. (...)*”

**POR TANTO**

Con fundamento en los artículos 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, artículo 69 de la ley N° 7494, se acuerda:

**1.-** Aprobar, en acatamiento a lo dispuesto por el Juez Contencioso en la resolución judicial de las once horas treinta y uno minutos del veinticuatro de julio del año dos mil diecinueve la modificación del acuerdo de Junta Directiva N° 2018-367 de fecha 07 de noviembre de 2018, respecto a la segregación y adquisición de una franja de terreno.

**2.-** Aprobar la modificación del Acuerdo de Junta Directiva del AyA N° 2018-367 de fecha 07 de noviembre de 2018, declarando de utilidad pública y necesidad social la adquisición de la franja de terreno descrito en el plano catastrado número 1-2185550-2020, el cual se segregará de la finca inscrita en el Registro Público, Partido San José, al Sistema de Folio Real Matrícula N°505990-000, a nombre de la compañía Servicios Agrícolas de Puente de Piedra, S.A, cédula de persona jurídica N°3-101-057595.

3.- Aprobar el avalúo rendido mediante memorando N°UEN-PC-A-2020-042 de fecha 11 de marzo de 2020 de la Oficina de Avalúos Administrativos de la UEN PyC del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en la suma de ₡2 543 656,40 (dos millones quinientos cuarenta y tres mil seiscientos cincuenta y seis colones con cuarenta céntimos).

4.- Autorizar a los notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de otorgar escritura pública para la debida inscripción de la franja de terreno a nombre del Instituto.

5.- Que en lo demás queda firme y valedero el acuerdo de Junta Directiva número N° 2018-367 de fecha 07 de noviembre del 2018. **Notifíquese. Publíquese.**

**ACUERDO FIRME.**

---

[1] Los factores de ajuste se establecen según la RESOLUCIÓN N° DGT-F-035-2011.

[2] Corresponde a un órgano técnico adscrito al Ministerio de Hacienda, cuya función es garantizar mayor precisión y homogeneidad en la determinación de valores de bienes inmuebles en todo el territorio nacional.

## Acuerdo de Junta Directiva del AyA



<b>Sesión No.</b> 2020-28 Ordinaria	<b>Fecha de Realización</b> 19/May/2020	<b>Acuerdo No.</b> 2020-158
<b>Artículo</b> 5.1-Solicitud de modificación de los acuerdos No. 2018-366, 2018-367 y 2018-368. Proyecto de reubicación de las tuberías de la línea de conducción del Sistema de San Ignacio de Guatil de Acosta. (Ref. PRE-J-2020-01811) Memorando GG-2020-01911.		
<b>Atención</b> Subgerencia Ambiente, Investigación y Desarrollo, Dirección Jurídica, Bienes Inmuebles,		
<b>Asunto</b> Modificación acuerdo 2018-368	<b>Fecha Comunicación</b> 21/May/2020	

### JUNTA DIRECTIVA

### INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

#### CONSIDERANDO:

1.- Que mediante acuerdo de Junta Directiva N° 2018-368, de fecha 07 de noviembre del año 2018, de la Sesión Ordinaria N° 2018-062, artículo 5.5, se declaró de utilidad pública y necesidad social la adquisición y constitución de un derecho de servidumbre de acueducto expuesta y de paso, con una longitud total de 13.12 metros, un ancho promedio de 6.00 metros para un área de 78.72 metros cuadrados, descrita en el plano archivo de AyA N° SJ-12-01-01-S-2017, para el Proyecto de Acueducto de Acosta, Guatil. La finca afecta se encuentra inscrita en el Registro Público, Partido de San José, folio Real matrícula N° 512174 submatrícula 000, propiedad del señor Josué Pablo Alfaro Mora, cédula de identidad N° 1-1545-125. Además se aprobó el avalúo administrativo SB-AID-EUN-PC-A-2018-020, emitido por la Oficina de Avalúos Administrativos de la UEN PyC del AyA.

2.- Que la adquisición de dicho inmueble se tramita judicialmente, ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, bajo el expediente N° 18-001289-1028-CA, ya que no hubo aceptación del precio fijado administrativamente por parte del propietario. En dicho proceso, el Juez Contencioso estimó que la constitución de la servidumbre que pretende el Instituto, limita considerablemente la disposición material del área que se verá afectada, por lo que se dictó la resolución de las nueve horas y veintiocho minutos del seis de noviembre del dos mil diecinueve, en la cual se ordena al AyA adquirir y segregar la totalidad de la franja del terreno donde se ubica la tubería, tal y como se explica:

*“Siendo procedente y aplicable lo resuelto en el expediente 18-001288-1028-CA, toda vez que la constitución de la servidumbre que pretende el Instituto expropiante, en este caso, limita considerablemente la disposición material del área que se verá afectada, así las cosas lo procedente es prevenir la modificación del objeto del presente proceso, para que en lugar de pretender la constitución de una servidumbre, se de una expropiación parcial del inmueble afectado, en virtud de lo indicado se dispone: Se le otorga al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados el plazo ... para que confeccione un nuevo plano catastrado en el cual se consigne expresamente que la franja afectada será expropiada de la finca madre y no se trata de una servidumbre expuesta o aparente; deberá además, elaborar un nuevo avalúo administrativo en el cual se proponga la indemnización relacionada con la expropiación parcial del inmueble y en consecuencia dictar y publicar en el Diario Oficial La Gaceta, un nuevo acuerdo expropiatorio en el cual se consigne claramente que el objeto de estas diligencias no es la constitución de una servidumbre expuesta sino que se trata de una expropiación parcial del inmueble; ...” (El subrayado no corresponde al original).*

**3.-** Que en respuesta a una resolución dictada por parte del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, para un caso concreto similar y de plena aplicación analógica para el de la expropiación contra Josué Pablo Alfaro Mora, el Área legal de Bienes Inmuebles de la Dirección Jurídica, mediante oficio N°PRE-J-2019-02596 dirigido a la Región Central Oeste, solicitó coordinar y remitir los documentos necesarios para cumplir con la disposición judicial.

**4.-** Que mediante documento N°SG-GSP-RC-2020-00147 de fecha 17 de marzo del año 2020, la Región Central Oeste envía la información actualizada requerida, aportándose al expediente administrativo la justificación técnica, el plano catastrado de la franja de terreno a segregarse y adquirir, N°1-2185549-2020 y el Avalúo Administrativo N°UEN-PC-A-2020-042. Mediante SG-GSP-RC-2020-00057 del 05 de febrero de 2020, la Región había remitido la certificación presupuestaria.

**5.-** Que la UEN-Programación y Control realizó el nuevo levantamiento topográfico y catastró el plano 1-2185549-2020 de acuerdo con lo dispuesto por el órgano jurisdiccional, franja de terreno con un área de 79 metros cuadrados. Dicho plano fue visado por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Acosta, mediante documento número DCMA-VM-APT-22592-2020, del 1 de abril de 2020.

**6.-** Que por medio de oficio N° UEN-PC-A-2020-042 del 11 de marzo de 2020, la oficina de avalúos administrativos de la UEN-Programación y Control del AyA, actualiza el informe pericial, determinándose el monto a indemnizar para la adquisición de la franja de terreno a segregarse y adquirir propiedad de Josue Pablo Alfaro Mora, fijándose en la suma de ₡ 490 740,89 (dos millones cuatrocientos noventa mil setecientos cuarenta mil colones, con ochenta y nueve céntimos), tal y como de seguido lo explica:

**“A. RESULTADO:**

*En respuesta a la solicitud de avalúo realizada mediante memorando SG-GSP-RC-2020-00130, se rinde el siguiente informe pericial, con el fin de determinar el monto a indemnizar por la adquisición de terreno para zona de protección de tubería expuesta.*

**B. CONSIDERANDO:**

**B.1 MOTIVO DEL AVALÚO:**

*El fin de la tasación es determinar el justiprecio, por concepto de adquisición de terreno para zona de protección de tubería en propiedad de Josue Pablo Alfaro Mora. Lo anterior de tal forma que el expropiado no lucre a expensas de este acto administrativo, ni que el Estado aplicando su potestad de imperio le perjudique.*

**B.2 PRESUNCIONES EXTRAORDINARIAS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:**

*El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto del establecido en el reporte.*

*Se asume que la propiedad cumple con todas las regulaciones y restricciones de zonificación, al menos que alguna inconformidad se hubiera indicado en el reporte.*

*Se asume como correcta la información aportada por otros profesionales incluida en el expediente administrativo (planos catastrados, informes de gravámenes, uso de suelo y otros en el caso que corresponda).*

*Que el área indicada en planos es la que realmente necesita el solicitante para la satisfacción de su interés.*

*El perito valuador manifiesta no tener interés actual ni futuro en el bien que es objeto del presente avalúo.*

**B.3 PROPIETARIO DEL BIEN:**

*La propiedad está inscrita ante el Registro Nacional a nombre de **Josué Pablo Alfaro Mora**, cédula 1-1545-0125 (Ver anexo # 1 – Informe Registral).*

**B.4 INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

*La propiedad se encuentra inscrita ante el Registro Nacional al folio real 1 512174-000, con un área según registro de 400,00 m<sup>2</sup> y cuenta con plano catastrado asociado SJ-*

0650971-2000 (Ver anexo # 2 – Plano Catastrado Finca Madre), el cual describe el área actual del inmueble.

### **B.5 FECHA DE INSPECCIÓN DE CAMPO:**

La inspección se llevó a cabo el día 09 de marzo 2020.

### **B.6 LOCALIZACIÓN DEL LOTE:**

La finca madre sobre la cual se segregará el terreno para zona de protección se ubica en la provincia 01° San José, cantón 12° Acosta, distrito 01° San Ignacio. Situada en la zona conocida como Vuelta de Jorco, camino a Cedral. La línea de centro de la tubería que pasa por la finca madre inicia en las coordenadas aproximadas del sistema de proyección CRTM05 1 084 038N, 485 437E y finaliza en 1 084 049N, 485 444E.

El recorrido de la tubería por adquirir se muestra en la siguiente figura.



**IMAGEN° 1. Localización del terreno sujeto a valoración.**

**Fuente: Levantamiento fotografía aérea Registro Público Propiedad Inmueble.**

### **B.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD:**

El terreno para segregar está descrito por el siguiente plano (Ver anexo # 4 – plano franja), elaborado por la Dirección de Topografía del AyA:

- SJ-2185549-2020

#### **B.7.1. De acuerdo con el plano catastrado:**

B.7.1.Área: 79,00 m<sup>2</sup>.

B.7.2.Topografía: ondulada, cercana al 5 %

B.7.3.Usos del terreno: área de protección de tubería.

*B.7.4.Servicios públicos existentes: electricidad.*

*B.7.5.Ubicación: medianero.*

*B.7.6.Frente: Con 6,00 metros frente a servidumbre.*

*B.7.7.Acceso: servidumbre de paso.*

*B.7.8.Acera y cordón: No tiene.*

## **B.8 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN :**

*La determinación del valor unitario por metro cuadrado del lote se efectuó tomando como referencia los precios de venta y características de inmuebles comparables, derivados del estudio de mercado realizado. A través del método comparativo, se analizaron las características específicas del lote sujeto y se contrastaron contra las de los comparables. A partir de las fórmulas matemáticas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda , se obtuvieron factores de ajuste que elevan o disminuyen el valor unitario del terreno con relación a las condiciones que este presenta.*

*Se seleccionó este método de valoración debido a que la superficie a expropiar afectará de manera poco significativa las características intrínsecas y extrínsecas de la finca madre de la cual se segregará el lote para la construcción de la estación, tales como área, frente, pendiente entre otras.*

*Para el análisis de un eventual daño al remanente se utilizó el método conocido como ANTES-DESPUES empleado por el ICE y publicado en la Gaceta No 109 del 07 de junio del 2005, reglamento del Manual para la elaboración de avalúos de expropiaciones y el procedimiento para la solicitud, confección y trámite de avalúos institucionales, apartado 7.1.2, página No 33.*

## **B.9 CARACTERÍSTICAS, ENTORNO Y CONDICIONES DEL INMUEBLE:**

***B 9.1) Desarrollo urbano y servicios:*** *La finca madre de la cual se segregará el terreno para zona de protección de tubería es una finca de pequeña extensión; 400,00 m<sup>2</sup> y de uso vacante. La propiedad posee una forma regular y un acceso por medio de una servidumbre de paso con un ancho de 6,00 metros. El frente de esta es, según su plano catastrado de 30,89 metros. Posee una topografía relativamente plana y se encuentra definida por linderos de alambre de púas. Su forma es regular tipo rectangular.*

*Hacia el sureste de la finca se aprecia una pequeña construcción, tipo bodega la cual se encuentra fuera de la franja de terreno que se desea instaurar.*

*En la siguiente imagen se observa el estado actual del terreno y la ubicación de la tubería expuesta:*



**IMAGEN N°2: Vista parcial del área sobre la cual se constituirá la zona de protección de tubería, ubicada sobre el lindero noroeste de la finca madre.**

*Como se muestra en la imagen anterior, la tubería actualmente se mantiene expuesta a los sentidos, el terreno donde se encuentra está limpio de maleza y solamente se aprecian algunas rocas sobre la línea de tubería. Al fondo se ve un portón de acceso a la finca madre e inmediatamente se aprecia la servidumbre de paso y la calle pública al fondo.*

*En la siguiente fotografía se ve el detalle de la calle pública que da acceso al terreno de zona de protección dentro de la finca madre.*



**IMAGEN N°3: Vista de la calle de acceso que colinda con la servidumbre.**

#### ***B 8.2 Descripción del entorno inmediato a la finca madre:***

*El terreno por adquirir se localiza entre las comunidades de San Ignacio de Acosta y Vuelta de Jorco. Son centros poblacionales de mediana importancia en donde se pueden*

*encontrar comercio limitado como pulperías, abastecedores, escuelas. En el centro de Acosta se pueden tener acceso a servicios bancarios, tiendas, colegios, centros religiosos y de salud, así como comercio mixto.*

*La comunidad de Jorco se localiza a un kilómetro aproximadamente de donde se ubica el lote por adquirir y a 5 kilómetros del poblado de San Ignacio de Acosta.*

*Estas comunidades se caracterizan por ser asentamientos de tipo rural, con desarrollo habitacional lineal, donde predomina el desarrollo económico local de tipo agropecuario, observándose como principal desarrollo la agricultura, con cultivos de café, caña de azúcar, cítricos entre otros.*

*Las vías de comunicación (calles) son la mayoría de lastre, sin embargo, la ruta principal que conectan los principales poblados, a lo largo de la ruta 209 es en asfalto en estado regular de conservación, pues varios sectores de la carretera presentan deslizamientos y desprendimientos de la capa asfáltica.*

*Existe disponibilidad de electricidad y telefonía fija, así como agua potable y servicio de cable por sistema parabólico.*

*Las calles cuentan con iluminación pública y en cuanto a la señal de telefonía celular es de buena recepción.*

*La topografía imperante es de quebrada a muy quebrada, con pendientes mayores al 25%, que en algunos casos se observan de hasta 60%.*

***B 9.3) Estado y uso actual de las construcciones:*** *El área destinada para zona de protección de tubería no posee construcciones.*

***B 9.4 Derechos de inquilinos o arrendatarios:*** *No hay.*

***B 9.5 Licencias o derechos comerciales:*** *No hay.*

***B 9.6 Permisos y las licencias o concesiones para la explotación de yacimientos:*** *No hay.*

***B 9.7 Precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área:***

*Se realizó un estudio de mercado sobre otros inmuebles comparables en la zona, con características similares al lote y las franjas de terreno sujetas de valoración (Ver anexo # 4 – Ubicación de comparables)*

*En la zona cercana de estudio se lograron ubicar tres propiedades que mantienen algunas características similares con el terreno donde se encuentra la tubería. Sin embargo, no hay mucha oferta de venta en la zona. Las propiedades que se tomaron para el estudio de comparables se basan en el tipo de topografía, accesos a servicios públicos y usos de estas.*

*En la siguiente tabla se muestra el resultado de las propiedades que se utilizaron para el estudio de homologación del valor final para la estimación de la franja de protección de tubería.*

*En la siguiente tabla se muestra el detalle de las referencias:*

CUADRO COMPARATIVO DE VALORES DE TERRENO					AJUSTE POR IPC
Propiedades en San Ignacio de Acosta y Vuelta de Jorco					oct-19
					1.03
LOTE	DESCRIPCION	PRECIO	PRECIO/m <sup>2</sup>	REFERENCIA	
1	Terreno de 674 m <sup>2</sup> de área, frente a calle pública, Ubicado en Vuelta de Jorco, en lotificación.	¢ 26,960,000.00	¢ 40,000.00	Teléfono de consulta: 8374-7200/8827-7451 Ileana Gutierrez	¢ 47,250.73
2	Terreno de 365 m <sup>2</sup> de área, frente a calle pública, Localizado Chiraca de San Ignacio de Acosta.	¢ 10,000,000.00	¢ 27,397.26	Teléfono de consulta: 2238-3165/8305-7745 Elias Calderón	¢ 32,363.52
3	Terreno de 500 m <sup>2</sup> área, frente a calle pública, Localizado Chiraca de San Ignacio de Acosta.	¢ 25,000,000.00	¢ 50,000.00	Teléfono de consulta: 8672-2340/8698-4627 Nain Fallas	¢ 59,063.42

**Tabla1: Referencias de precios observados en la zona.**

Para determinar el valor base de referencia a utilizar en la homologación se llevó a cabo una estimación promedio del promedio ponderado (VPP) de los precios encontrados en campo, obteniéndose el siguiente valor de referencia para el cálculo final:

Ponderacion Valores de Referencia				
Referencia	area (m2)	valor/m2	Ponderación	
1	674.00	¢ 47,250.74	43.79%	¢ 20,693.30
2	365.00	¢ 32,363.52	23.72%	¢ 7,675.56
3	500.00	¢ 59,063.41	32.49%	¢ 19,188.89
4	0.00	¢ 0.00	0.00%	¢ 0.00
Suma	1539			¢ 47,557.76

Valor promedio ponderado

**Tabla2: Estimación del valor promedio ponderado de las referencias**

**B 9.8) Gravámenes y anotaciones que pesan sobre la propiedad:** Sobre la finca existe dos gravámenes, uno de servidumbre de paso y otro de hipoteca, cuya información general se resume a continuación:

- *Servidumbre de paso.*

Citas: 445-14108-01-0003-001

- *Hipoteca.*

Citas: 573-46839-01-0003-001

**B 9.9 Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización:** La segregación del terreno podría eventualmente ocasionar un posible daño al remanente, por lo cual se procederá a aplicar el método conocido como Antes-Después para determinar si dicho daño se da, si es así se procederá con el respectivo cálculo del monto a indemnizar. Así mismo la segregación producirá una modificación del plano catastrado de la finca madre, lo cual será necesario indemnizar por concepto de honorarios profesionales en topografía para la confección del nuevo plano catastrado.

## **B.10. DETERMINACIÓN DEL MONTO DE INDEMNIZACIÓN:**

### **B 10.1 Estimación del valor del terreno:**

De acuerdo con las características del terreno y tomando como base el mapa de valores del Ministerio de Hacienda (ver anexo # 5) se determinó que el lote se localiza en la zona homogénea n° 112-01-U03, un lote tipo en la zona con un área de 200,00 m<sup>2</sup> y un frente de 10,00 metros a calle pública en lastre, sin cunetas y aceras, así como obras para la evacuación de aguas pluviales, con pendientes entre el 0% al 60% y un valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno de **¢ 47 557,76**.

Según las características citadas anteriormente, al inmueble se le aplica un factor de ajuste de 0,513 por el método comparativo de factores, dando un valor ajustado por metro cuadrado de **¢ 24 397,13**. (ver anexo # 3).

En la siguiente tabla se observa el detalle de los factores aplicados en la homologación de valor de referencia para la estimación del precio final de terreno.

	<b>Lote Tipo</b>	<b>Lote a valorar</b>	<b>Factor por aplicar</b>
Valor m <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexos #4)	¢ 24 397,13 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	79,00 m <sup>2</sup>	1,359
Frente	10,00 m	6,00 m	0,88
Regularidad	1	1	1
Tipo de vía	4	9	0,717
Pendiente	0	5%	0,938
Nivel	0	0	1
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
<b>Factor total por aplicar</b>			<b>0,513</b>

**Tabla #3: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs lote a valorar.**

En la siguiente tabla se muestran las fórmulas utilizadas para el cálculo de los datos anteriormente indicados:

<b>FACTOR DE EXTENSION (URBANO)</b>	
$FE = (AR)^2 / (AR + AV)^2 \times a$	= 1.359
<b>FACTOR DE FRENTE urbano</b>	
$Ff = (Fv) / (Fb)^2 \times y$	= 0.680
<b>FACTOR DE SERVICIOS 1</b>	
$Fs1 = e^{-(S1h - S1R) \times 0,03}$	= 0.9140
<b>FACTOR DE SERVICIOS 2</b>	
$Fs2 = e^{-(S2h - S2R) \times 0,03}$	= 0.6900
<b>FACTOR DE PENDIENTE</b>	
$Fp = e^{-(P1h - P1v) \times 78}$	= 0.9340
<b>FACTOR DE TIPO DE VIA</b>	
$Fv = e^{-(Vh - Vv) \times 0,06640}$	= 0.7170

**FIGURA N° 4: Fórmulas utilizadas en el cálculo de homologación**

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor base de referencia por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,513 se obtiene un valor ajustado de ¢ 24 397,13. El área del lote es de 79,00 m<sup>2</sup>, por tanto, se fija el valor total del terreno en:

$$V_{\text{lote}} = \text{¢ } 24\,397,13 / \text{m}^2 \times 79,00 \text{ m}^2 = \text{¢ } 1\,927\,373,27.$$

**Valor del lote (79,00 m<sup>2</sup>) = ¢ 1 927 373,27.**

### **B 10.2 Indemnización por daño al remanente**

El término "daño al remanente" es conceptualizado como la devaluación que se causa al remanente de un inmueble en forma directa o indirecta, al segregarle una porción o inscribirle un derecho, lo cual para calcularse existen dos metodologías de valoración: El primero consiste en el método del "Antes y Después", el cual es aplicado en los casos de expropiaciones parciales o segregaciones de la finca madre y la segunda, es la "fórmula multifactorial", para el caso que nos ocupa utilizaremos el primer método.

Consiste en determinar el valor total del inmueble antes de realizar la segregación, luego sustraerle el valor del terreno segregado y el valor de la finca madre después de realizada la segregación:

$$DR = VT - VL - VR$$

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)

Es muy importante que la determinación de los valores en cada caso se realice utilizando la misma metodología. Si el monto del daño al remanente da un valor positivo significa que no hay afectación de la finca madre por la segregación en cuyo caso no se realiza una indemnización adicional por este concepto y solo se reconoce el valor del terreno segregado.

### ***B 10.2.1 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:*

	<b><i>Lote Tipo</i></b>	<b><i>Lote a valorar</i></b>	<b><i>Factor por aplicar</i></b>
<b><i>Valor m<sup>2</sup> estimado</i></b>	<b><i>¢ 47 557,76</i></b> <b><i>(ver anexos #4)</i></b>	<b><i>¢ 20 164,49</i></b> <b><i>(ver anexo #4)</i></b>	
<b><i>Área</i></b>	<b><i>200,00 m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>400,00 m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>0,796</i></b>
<b><i>Frente</i></b>	<b><i>10,00 m</i></b>	<b><i>30,89 m</i></b>	<b><i>1,325</i></b>
<b><i>Regularidad</i></b>	<b><i>1</i></b>	<b><i>1</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>Tipo de vía</i></b>	<b><i>4</i></b>	<b><i>9</i></b>	<b><i>0,717</i></b>
<b><i>Pendiente</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>10%</i></b>	<b><i>0,88</i></b>
<b><i>Nivel</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>Servicios 1</i></b>	<b><i>4</i></b>	<b><i>1</i></b>	<b><i>0,914</i></b>
<b><i>Servicios 2</i></b>	<b><i>16</i></b>	<b><i>4</i></b>	<b><i>0,698</i></b>
<b><i>Factor total por aplicar</i></b>			<b><i>0,424</i></b>

***Tabla # 4: Matriz resultante de la homologación de características***

*del lote tipo vs finca madre a valorar.*

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor unitario por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,424 se obtiene un valor ajustado de ¢ 20 164,49 y el área a valorar de 400,00 m<sup>2</sup> se fija su valor total en ¢ 8 065 796,00.

**B 10.2.2) 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 expropiar se aplican los factores de homologación utilizando el método de valoración del ONT tal y como se muestra en la tabla siguiente:

	<b>Lote Tipo</b>	<b>Lote a valorar</b>	<b>Factor por aplicar</b>
Valor m <sup>2</sup> estimado	¢ 47 557,76 (ver anexos #4)	¢ 20 544,95 (ver anexo #4)	
Área	200,00 m <sup>2</sup>	321,00 m <sup>2</sup>	0,855
Frente	10,00 m	24,89 m	1,256
Regularidad	1	1	1
Tipo de vía	4	9	0,717
Pendiente	0	10%	0,88
Nivel	0	0	1
Servicios 1	4	1	0,914
Servicios 2	16	4	0,698
<b>Factor total por aplicar</b>			<b>0,432</b>

**Tabla #5: Matriz resultante de la homologación de características del lote tipo vs resto de madre a valorar.**

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor unitario por metro cuadrado de ¢ 47 557,76 y aplicarse un factor total de ajuste de 0,432 se obtiene un valor ajustado de ¢ 20 544,95 y el área a valorar de 321,00 m<sup>2</sup> se fija su valor total en ¢ 6 594 928,95.

*En la siguiente tabla se resume cada uno de los valores estimados:*

<i>Valor lote segregado</i>	<i>AL</i>	<i>¢ 1 927 373,27</i>
<i>Valor total finca madre</i>	<i>VT</i>	<i>¢ 8 065 796,00</i>
<i>Valor finca remanente</i>	<i>AR</i>	<i>¢ 6 594 928,95</i>

***Tabla #6: Cuadro resumen con los montos estimado por ítem.***

*Aplicando el método citado:*

*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)

$$DR = \text{¢ } 8\,065\,796,00 - \text{¢ } 6\,594\,928,95 - \text{¢ } 1\,927\,373,27$$

$$DR = \text{¢ } - 456\,506,22$$

*Considerando el resultado obtenido de la diferencia de valor de la finca madre antes de la segregación y la del lote segregado junto con el resto de finca madre, se aplica el criterio del método citado, la finca madre sufrirá una disminución de su valor adquisitivo por la segregación, por tanto:*

***Si existe daño al remanente***

*El Valor de los daños al remanente es de:*

***Daño al Remanente = ¢ 456 506,22***

### ***B 10.3 Rectificación del plano catastrado***

*La finca madre esta descrita por el plano catastrado SJ-0065971-2000, el cual deberá ser catastrado nuevamente a efectos de que el dueño registral rectifique el resto de la finca posterior a la expropiación. Dicha expropiación causara que el plano se desactualice y por tanto se considera un elemento susceptible de valoración.*

*En la siguiente imagen se muestra la hoja de calculo elaborada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos para el respectivo cálculo de honorarios de agrimensura. Al respecto se utilizaron los siguientes valores:*

*$i = \text{índice inflacionario} = 29,21$*

*$a = \text{área en m}^2 = 321,00 \text{ m}^2 \text{ (resto de finca madre)}$*

Tarifa Base		i= índice Inflacionario	
Y= 160x i x Va		a= área en m2	
Incremento por Zona			
Tipo	Zona	Densidad	Incremento
a	Comercial	Alta	€12,50 x i x a
b	Comercial	Baja	€9,00 x i x a
c	Residencial	Alta	€5,60 x i x a
d	Residencial	Mediana	€2,80 x i x a
e	Residencial	Baja	€2,00 x i x a
f	Destino Urbano		€0,70 x i x a

  

	Para un área en M2 de:	Tarifa Mínima en € =
ZONAS COMERCIALES DE ALTA DENSIDAD	300	Monto = €190,486.63
ZONAS COMERCIALES BAJA DENSIDAD	300	Monto = €159,816.13
ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD	300	Monto = €130,021.93
ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIANA DENSIDAD	300	Monto = €105,485.53
ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD	300	Monto = €98,475.13
ZONAS DESTINO URBANO (*Rural de 0m2 hasta menos de 1900m2)	321	Monto = €90,297.91

La Junta Directiva General, en su sesión N°16-16/17-G.E. de fecha 21 de febrero de 2017, acordó lo siguiente:

**Acuerdo N° 53:**

Aprobar el nuevo factor "i" valorado en 29.2082 para efectos del Reglamento de Tarifas de Honorarios para los Profesionales en Agrimensura, Topografía e Ingeniería Topográfica. Publicarlo en el Diario Oficial *La Gaceta* aclarando que dicho cambio rige a partir de su publicación, según lo indicado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en oficio N°0119-2017-CIT.-Curridabat, 23 de marzo del 2017.

-Ing. Olman Vargas Zeledón, Director Ejecutivo.- 1 vez.- O.C.N° 232-2017.-Solicitud N°81521.- (IN2017124511).

COLEGIO DE INGENIEROS TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA	
Tarifas de Honorarios para Profesionales de Agrimensura, Topografía y Agrimensura	
Factor i: 29.2082 (La Gaceta N° 75, Febrero 2017)	Valor i: 23.317 (La Gaceta N° 14, Enero de 2015)
Valor i Avalúos: N° de avalúos x 1.5 horas profesionales (Acuerdo N°38 tomado en la sesión N°23 15/18 G.O de 2016, mayo 2016)	Hora Profesional: €24.273.00 (La Gaceta N° 14, Enero de 2015)

**FIGURA N° 5: Hoja de cálculo utilizada por CIT y valor de "i"**

De acuerdo con la estimación anterior el valor por concepto de honorarios de agrimensura queda establecido de la siguiente forma:

- Por concepto de medida terreno y rectificación de plano: € 90 297,91.
- Por concepto de incremento por zona:  
 $€ 0,70 \times 29.21 \times 321m^2 = € 6 563,49.$ 

Por concepto de timbres: € 10 000,00.
- Total, por concepto de rectificación de plano: € 106 861,40

**Valor de la rectificación de plano catastrado = ¢ 106 861,40**

**C. POR TANTO:**

*Se determina el monto total a indemnizar como la suma de los valores fijados en el apartado B.10*

<i>Valor del terreno (79,00 m<sup>2</sup>)</i>	<i>¢ 1 927 373,27</i>
<i>Valor Daños al Remanente</i>	<i>¢ 456 506,22</i>
<i>Valor de la rectificación de plano catastrado</i>	<i>¢ 106 861,40</i>
<b><i>Monto Total de la Indemnización</i></b>	<b><i>¢ 2 490 740,89</i></b>

*Valor en letras: Dos millones cuatrocientos noventa mil setecientos cuarenta colones con ochenta y nueve céntimos.”*

**POR TANTO**

Con fundamento en los artículos 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, artículo 69 de la ley N° 7494, se acuerda:

- 1.-** Aprobar, en acatamiento a lo dispuesto por el Juez Contencioso en la resolución judicial de las nueve horas y veinticinco minutos del seis de noviembre de dos mil diecinueve la modificación del acuerdo de Junta Directiva N° 2018-368 de fecha 07 de noviembre de 2018, respecto a la segregación y adquisición de una franja de terreno.
- 2.-** Aprobar la modificación del Acuerdo de Junta Directiva del AyA N° 2018-368 de fecha 07 de noviembre de 2018, declarando de utilidad pública y necesidad social la adquisición de la franja de terreno descrito en el plano catastrado número 1-2185549-2020, el cual se segregará de la finca inscrita en el Registro Público, Partido San José, al Sistema de Folio Real Matrícula N° 1-512174-000, a nombre de Josué Pablo Alfaro Mora, con cédula de identidad 1-1545-0125.
- 3.-** Aprobar el avalúo rendido mediante memorando N° UEN-PC-A-2020-042 de fecha 11 de marzo de 2020 de la Oficina de Avalúos Administrativos de la UEN PyC del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en la suma de ¢ 2 490 740,89 (dos millones cuatrocientos noventa mil setecientos cuarenta mil colones, con ochenta y nueve céntimos).

**4.-** Autorizar a los notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de otorgar escritura pública para la debida inscripción de la franja de terreno a nombre del Instituto.

**5.-** Que en lo demás queda firme y valedero el acuerdo de Junta Directiva N° 2018-368 de fecha 07 de noviembre de 2018. **Notifíquese. Publíquese.**

**ACUERDO FIRME.**

Licda. Karen Naranjo Ruiz.—1 vez.—( IN2020460269 ).

# NOTIFICACIONES

## MUNICIPALIDADES

### MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS

La Municipalidad de Desamparados, notifica mediante la presente publicación a los propietarios de inmuebles que a continuación se indican, las valoraciones realizadas por el Proceso de Bienes Inmuebles de esta Municipalidad en el Cantón de Desamparados, en virtud de no poseer domicilio fiscal donde notificar la actuación de la Administración, lo anterior en cumplimiento del artículo 137, inciso d, del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales: (según tabla adjunta).

N° DE IDENTIFICACION	NOMBRE O RAZON SOCIAL	N° DE AVALUO	FINCA	VALOR TOTAL DEL AVALUO
1-0958-0877	ESTEBAN AGUILAR CHAVES	AV-1466-2019	274378-006	¢21 564 000,00
1-1017-0547	MARÍA CASTRO CAMPOS	AV-1467-2019	274378-007	¢21 564 000,00
3-101-611113	INMOBILIARIA NR ROJAS NARANJO S.A.	AV-1480-2019	407586-000	¢26 077 356,00
1-0111-8814	LIDIA SOLIS BARRIENTOS	AV-1485-2019	198109-000	¢41 780 760,00
3-101-025671	FRON BUS SOCIEDAD ANONIMA	AV-1486-2019	207453-B-000	¢44 488 400,00
3-101-548114	3-101-548114 SOCIEDAD ANONIMA	AV-1487-2019	207543-B-001	¢48 146 500,00
1-1381-0940	KATERINNE CAMPOS ARTAVIA	AV-1488-2019	207543-B-002	¢48 146 500,00
3-002-045278	ASOCIACIÓN CENTRO EVANGELISTICO CRUZADA DE FE	AV-1489-2019	195569-000	¢136 789 680,00
3-002-045278	ASOCIACIÓN CENTRO EVANGELISTICO CRUZADA DE FE	AV-1490-2019	242132-000	¢80 388 000,00
1-0346-0910	ANA PIEDRA SOLANO	AV-1491-2019	254487-000	¢54 064 824,00
1-0446-0943	DAMARIS MUNGIA CASTRO	AV-1492-2019	254421-000	¢26 630 800,00
7-0046-0982	SANDRA GÓMEZHENAO	AV-1493-2019	249321-001	¢41 591 000,00
5-0143-1212	MARÍA CABALLERO VARGAS	AV-1495-2019	239962-000	¢35 832 000,00
1-0378-0266	MIRNA MARÍA ARIAS RÍOS	AV-1496-2019	226684-000	¢38 680 000,00
1-0540-0969	JULIA SOMARRIBASMONTERO	AV-1498-2019	210097-002	¢43 895 400,00
4-0109-0499	WILLIAM CARMONA MONTOYA	AV-1501-2019	083441-A-001	¢27 818 062,50
1-0852-0625	RICARDO BONILLA CHAVES	AV-1508-2019	083441-A-014	¢27 818 062,50
1-0849-0004	ERICKA PATRICIA VINDAS BRYAN	AV-1509-2019	083441-A-015	¢27 818 062,50
1-1176-0765	FREDDY RICARDO ROJAS SARMIENTO	AV-1510-2019	083441-A-016	¢27 818 062,50
9-0008-0392	LUIS FERNANDO PIEDRA GAMBOA	AV-1514-2019	411479-002	¢29 284 344,00
3-0212-0134	MARIA ELENA NAVARRO JIMENEZ	AV-1515-2019	411479-003	¢29 284 344,00
1-0231-0535	JOSE LUIS MORA QUESADA	AV-1517-2019	601031-002	¢53 157 600,00
1-0381-0350	NURIA CRUZ SOLANO	AV-1531-2019	531294-000	¢22 384 800,00
1-0432-0499	JOSE CALDERÓN ASTÚA	AV-1532-2019	234565-000	¢18 445 950,00
1-0924-0147	BANYELY BETANCOURT SING	AV-1550-2019	427373-001	¢15 599 129,00
1-0972-0144	FRANCIS CASTILLO GRANADOS	AV-1551-2019	427373-002	¢15 599 129,00
1-0360-0107	LUIS ESPINOZA CHAVES	AV-1552-2019	427382-001	¢16 758 098,50
3-0167-0787	SARA GUTIERREZ SANDOVAL	AV-1553-2019	427382-002	¢16 758 098,50
8-0049-0507	GONZALO PEREZ RUIZ	AV-1554-2019	198603-000	¢12 787 942,50
3-153-940	MARCO TULIO QUESADA SANCHEZ	AV-1563-2019	323083-000	¢24 495 861,00
2-117-121	LUZ MARINA SOLIS MOLINA	AV-1566-2019	151876-001	¢34 839 558,00
1-187-080	MARIO ROJAS BUSTAMANTE	AV-1567-2019	151876-006	¢34 839 558,00
2-139-417	JUAN ANTONIO SOTO RODRIGUEZ	AV-1569-2019	168250-003	¢5 126 520,00
3-002-249243	ASOCIACION AVANCE DEL COMPAÑERISMO BIBLICO BAUTISTA	AV-1570-2019	187802-A-000	¢70 325 118,00
1-0172-0849	MARÍA PACIFICAFALLASAGUILAR	AV-1574-2019	241936-002	¢55 604 875,00
1-0280-0710	CARLOS MORALES SANCHEZ	AV-1575-2019	241936-003	¢55 604 875,00
1-0505-0281	ALEXANDER GOMEZ CALVO	AV-1576-2019	217066-000	¢42 248 825,00
1-0553-0371	ANA LORENA GOMEZ BONILLA	AV-1577-2019	231634-002	¢41 731 450,00
2-0162-0332	CARLOS LUIS FERNANDEZ SOLIS	AV-1578-2019	217072-004	¢36 099 937,50

2-0193-0800	BELLANIRAQUESADA RUIZ	AV-1579-2019	217072-005	€36 099 937,50
5-0178-0333	JOSE GUILLERMO CASTRO ROMAN	AV-1580-2019	237711-000	€43 180 925,00
7-0059-0499	CECILIA YOLANDA NICHOLSON RUTHERFORD	AV-1581-2019	240862-001	€38 920 200,00
7-0024-0997	DAISY LAMBERT LAMBERT	AV-1582-2019	240862-002	€38 920 200,00
1-0112-0309	LIGIA RODRIGUEZ CAÑAS	AV-1588-2019	174122-001	€59 658 828,00
1-0066-3907	ISRAEL BERMUDEZ BERMUDEZ	AV-1589-2019	174122-002	€59 658 828,00
1-0247-0039	JUAN DE DIOS BERMUDEZ RODRIGUEZ	AV-1590-2019	174122-003	€59 658 828,00
1-0392-0989	MARÍA BERMUDEZ RODRIGUEZ	AV-1591-2019	174122-007	€59 658 828,00
1-0167-0950	ARGENTINA MONGE ROMERO	AV-1593-2019	139666-000	€23 996 800,00
1-0639-0897	JAVIER ENRIQUE MADRIGAL MORA	AV-1594-2019	158747-000	€67 673 432,00
1-1015-0399	MARÍA GABRIELA BECKFORD CUNNINGHAM	AV-1595-2019	230814-000	€40 203 527,50
7-0044-0678	CHERYL CUNNINGHAM DEHANEY	AV-1596-2019	282237-000	€15 404 000,00
1-0548-0005	MARÍA DE LOS ÁNGELESQUESADA GONZALEZ	AV-1597-2019	228386-000	€42 935 594,00
7-0046-0317	DEXTERCOLE DALEY	AV-1609-2019	130384-000	€91 770 046,00
1-393-490	GONZALO FRANCISCO VILLAR RODRIGUEZ	AV-1624-2019	292368-001	€14 163 229,50
2-280-532	JENNETTE BARRANTES CORRALES	AV-1625-2019	292368-002	€14 163 229,50
3-101-207670	COMERCIAL MORAN Y SANCHEZ S.A.	AV-1631-2019	501776-000	€29 400 616,00
3-101-152246	CORPORACIÓN DE INVERSIONES BREGA DEL ESTE S.A.	AV-1648-2019	214190-000	€46 201 950,00
3-101-313634	LA FORTUNA DE OCERSA S.A.	AV-1649-2019	211267-000	€36 094 500,00
3-101-321933	MADRIZ Y MADRIZ S.A.	AV-1650-2019	595213-000	€45 117 324,00
1-0523-0636	CLAUDIO MANUEL BRECKENRIDGELOBO	AV-1651-2019	227186-001	€29 055 728,00
6-0098-0952	MERCEDES OTAROLAALVAREZ	AV-1652-2019	227186-002	€29 028 728,00
3-0160-3092	JORGE MATA FRESES	AV-1653-2019	211587-000	€32 746 210,50
1-0646-0587	MARJORIE IVANNIA CASTRO GAMBOA	AV-1654-2019	226109-001	€21 749 147,00
1-0568-0637	LUIS FERNANDO CASTRO GAMBOA	AV-1655-2019	226109-002	€21 749 147,00
1-0960-0033	CHRISTIAN PADILLA CASTRO	AV-1656-2019	226109-003	€21 749 294,00
1-0135-0799	THELMA CHINCHILLA LEÓN	AV-1658-2019	283534-000	€21 645 360,00
3-101-105123	DISCO MOVIL SENSACION S.A.	AV-1659-2019	210231-000	€39 478 000,00
1-0369-0484	SONIA CAMPOS CAMPOS	AV-1677-2019	239966-000	€36 861 600,00
6-0060-0651	ALVARO ANGULO GATJENS	AV-1678-2019	210199-001	€53 249 000,00
1-0330-0665	ANABELLEBEJARANO BERMUDEZ	AV-1679-2019	210101-002	€42 606 084,00
1-0340-0058	OLGA GOMEZ ZUÑIGA	AV-1680-2019	207565-000	€65 078 144,00
6-0137-0889	ELIDIER EDUARDO VARGAS CASTRO	AV-1681-2019	207537-B-000	€50 688 000,00
1-0714-0342	MARCO FALLAS HIDALGO	AV-1682-2019	207501-000	€49 251 500,00
7-044-593	VILMA MARGARITAWESTCATT	AV-1688-2019	291013-000	€15 221 398,50
1-874-204	CLAUDIA EDUARDOCAMPOS HERRERA	AV-1693-2019	292336-001	€14 897 662,50
1-838-370	MARICRUZARTAVIA MORA	AV-1694-2019	292336-002	€14 897 662,50
1-696-491	ILEANA PICADO SALAS	AV-1702-2019	292506-000	€16 632 000,00
3-284-736	OSVAN JOSE NAVARRO BARAHONA	AV-1719-2019	223199-000	€20 428 640,00
3-101-101079	SOLANO UGALDE S.A.	AV-1722-2019	227188-000	€179 618 262,00
1-0260-0074	DINORAH MARENCO MORALES	AV-1725-2019	528095-000	€18 729 760,00
7-0042-0755	WILFORD LINDO LINDO	AV-1726-2019	253532-000	€28 655 360,00
1-0120-0809	LUZ CASCANTE SOLANO	AV-1736-2019	332846-000	€17 929 800,00
3-0189-0694	MARÍA ELENA BARAHONA OBANDO	AV-1737-2019	276665-002	€15 471 740,00
1-0298-0993	GERMAN LI SALAZAR	AV-1739-2019	204412-000	€25 150 450,00
8-0068-0499	GLORIA ELENA CASTRO GARCÍA	AV-1741-2019	268090-004	€25 699 180,00

1-1674-0183	ESTEBAN FERNANDO ACOSTA QUESADA	AV-1742-2019	204480-000	€25 719 820,00
1-0536-0990	MARÍA DE LOS ÁNGELES LÓPEZBARBOZA	AV-1746-2019	463481-000	€17 162 000,00
1-0167-0065	ELVIRA VALVERDE UREÑA	AV-1759-2019	198549-001	€16 250 000,00
1-1075-0328	MINOR MONGE CORDERO	AV-1760-2019	323878-000	€27 720 625,00
1-0099-6967	GONZALO FALLAS SANDI	AV-1761-2019	379693-002	€41 210 884,00
1-0942-0427	GINA GONZALEZ MORA	AV-1762-2019	92302-001	€13 301 224,00
1-0978-0508	ELIZABETH GONZALEZ MORA	AV-1763-2019	92302-002	€13 301 224,00
1-0942-0427	GINA GONZALEZ MORA	AV-1764-2019	92302-003	€13 301 224,00
1-0451-0454	SALMA VALERIO MARIN	AV-1766-2019	421553-000	€22 763 700,00
1-0732-0891	LISA OVARES JIMENEZ	AV-1768-2019	276661-000	€21 584 460,00
5-0166-0670	MARTA BOZA CHAVARRÍA	AV-1770-2019	267986-000	€39 480 120,00
1-0338-0069	VIRGINIA NARANJO JIMENEZ	AV-1776-2019	484517-002	€20 113 800,00
1-0215-0025	MARÍA RIVERA CASTILLO	AV-1781-2019	262945-002	€18 714 240,00
1-0792-0182	EDGAR DIAZ SALAS	AV-1782-2019	315983-001	€19 914 720,00
1-0773-0739	CYNTHIA ELIZONDO VALVERDE	AV-1783-2019	315983-002	€19 914 720,00
1-0213-0580	MISAEAL HERNANDEZ BOLAÑOS	AV-1786-2019	309126-002	€19 043 200,00
1-0262-0998	FLOR SOLANO ANGULO	AV-1787-2019	494541-009	€28 093 900,00
1-0356-0885	JOSE RETANA SOLIS	AV-1788-2019	319703-000	€36 715 000,00
2-0194-0954	GRACE ALFARO VEGA	AV-1790-2019	324691-003	€15 926 040,00
1-0208-0054	BRAULIO FERLLINI BARQUERO	AV-1791-2019	324691-004	€15 926 040,00
3-101-318629	INVERSIONES APDUR DE SAN JOSE S.A.	AV-1795-2019	498139-000	€28 012 100,00
1-0244-0582	MARÍA EUGENIA BERMUDEZ BERMUDEZ	AV-1805-2019	195174-000	€22 215 640,00
3-0094-0176	BLANCA ROSA ARCE GONZALEZ	AV-1812-2019	386870-000	€16 486 350,00
4-0031-4267	MANUEL CARBALLO VENEGAS	AV-1814-2019	195138-000	€23 179 500,00
9-0008-0380	JOSE ALBERTO NIETO GUERRERO	AV-1815-2019	564526-000	€16 926 400,00
1-0195-0539	LIGIA VARGAS CUBILLO	AV-1819-2019	332034-004	€27 693 650,00
6-0046-0736	CONSUELO ESCALANTE ESCALANTE	AV-1821-2019	393864-000	€25 186 320,00
1-0548-0327	FRANCIS GAMBOA RODRIGUEZ	AV-1828-2019	268262-000	€28 482 000,00
1-0481-0913	ANA MONGE CAMPOS	AV-1830-2019	328222-000	€27 329 330,00
6-0135-0535	DAMARIS ALVARADO RIVERA	AV-1832-2019	192673-004	€18 427 440,00
6-0122-0754	VERANIA ALVARADO RIVERA	AV-1833-2019	192673-005	€18 427 440,00
1667465357	LUZ MARINA PULSFORT	AV-1834-2019	192673-006	€18 427 440,00
6-0037-0603	CONSUELO RIVERA CASTRO	AV-1835-2019	192673-007	€18 427 440,00
8-050-535	MARÍA EVELYN TAMAYO DUBON	AV-1839-2019	267994-002	€25 737 500,00
1-925-291	KARLA MARIACORRALES TAMAYO	AV-1840-2019	267994-003	€25 737 500,00
1-1028-762	JESSICA MARÍA CORRALES TAMAYO	AV-1841-2019	267994-004	€25 737 500,00
1-1190-217	EDUARDO ANTONIO CORRALES TAMAYO	AV-1842-2019	267994-005	€25 737 500,00
8-039-603	JUANASANTAMARIA ZUÑIGA	AV-1846-2019	403734-000	€20 292 120,00
1-489-536	LIDIA MARIA PEREZ BENAVIDES	AV-1847-2019	307730-001	€19 599 720,00
2-174-098	CLEMENTE SAENZ VINDAS	AV-1850-2019	421555-001	€18 414 200,00
3-189-694	MARIA ELENA BARAHONA OBANDO	AV-1851-2019	322534-002	€20 596 600,00
1-396-819	ALVARO MATTEUCCIALONSO	AV-1853-2019	308640-002	€31 348 440,00
1-396-818	OSVALDOMATTEUCCIALONSO	AV-1854-2019	308640-003	€31 348 440,00
1-479-192	SONIA MARÍA MATTEUCCIALONSO	AV-1855-2019	308640-004	€31 348 440,00
1-620-887	GINOMATTEUCCIALONSO	AV-1856-2019	308640-005	€31 348 440,00
1-356-885	JOSE RETANA SOLIS	AV-1858-2019	312776-000	€16 605 000,00

1-668-368	JOSE DANIEL MESEN ARAYA	AV-1859-2019	354117-003	€23 900 400,00
1-794-160	KENYA CHAVES CASCANTE	AV-1860-2019	354117-004	€23 900 400,00
1-0908-0728	SUSANA DÍAZ RAMIREZ	AV-1863-2019	501652-001	€26 683 930,00
1-0791-0708	FREDY RAMIREZ SEGURA	AV-1864-2019	501652-002	€26 683 930,00
5-0068-0784	FREDY ORTEGAORTEGA	AV-1865-2019	383245-004	€20 002 540,00
7-0038-0675	VIRGINIA GONZALEZ PETGRAVE	AV-1867-2019	262949-000	€24 340 730,00
1-0683-0773	INES TREJOS HERNANDEZ	AV-1883-2019	283129-000	€22 107 090,00
9-018-402	ARLY ANTONIO MONGE ALEMAN	AV-1887-2019	402016-000	€35 327 040,00
1-702-199	GEORGINA CHAVES RIVERA	AV-1888-2019	387000-000	€33 172 000,00
1-499-482	MANUEL VALVERDE CHINCHILLA	AV-1889-2019	354675-001	€25 766 240,00
5-191-427	PATRICIA GRANADOS RIVERA	AV-1890-2019	354675-002	€25 766 240,00
1-1029-0230	WALI ABDALLAH LYNCH EDWARDS	AV-1895-2019	195228-001	€18 947 500,00
7-0039-0865	OWEN LYNCH JONES	AV-1896-2019	195228-002	€18 947 500,00
9-0024-0149	MARÍA TERESA BERMUDEZ SOLANO	AV-1903-2019	387114-002	€20 357 300,00
1-0888-0745	FELIX ÁNGEL TRIGUEROS SALAZAR	AV-1905-2019	204205-001	€23 021 280,00
1-1223-0166	MARILYN PATRICIABARRIENTOS REDONDO	AV-1906-2019	204205-002	€23 021 280,00
1-0413-1053	JORGE ALBERTO GONZALEZ TAGGART	AV-1907-2019	268258-001	€26 364 000,00
1-0431-0892	MARÍA AIDA ALFARO HERNANDEZ	AV-1908-2019	268258-002	€26 364 000,00
6-0074-0983	VICTORIA PORRAS MOLINA	AV-1911-2019	205384-001	€34 708 320,00
6-0152-0890	XINIA MARÍA NUÑEZ GUTIERREZ	AV-1912-2019	195416-002	€26 494 000,00
6-0152-0890	XINIA MARÍA NUÑEZ GUTIERREZ	AV-1913-2019	195416-003	€26 494 000,00
6-0152-0890	XINIA MARÍA NUÑEZ GUTIERREZ	AV-1914-2019	195416-004	€26 494 000,00
1-0362-0934	GERARDO MORA MAYORGA	AV-1918-2019	204163-000	€34 066 500,00
7-0066-0712	KETURA IONA GONZALEZ ALVAREZ	AV-1919-2019	204265-000	€20 123 000,00
3-0312-0676	DENIS ANTONIO SEGURA PORTUGUEZ	AV-1925-2019	204177-000	€45 618 000,00
3-0238-0273	MAYRA ELENA NAVARRO BARAHONA	AV-1928-2019	195294-000	€23 029 500,00
1-0546-0645	FLORA FUENTES BADILLA	AV-2218-2019	294261-000	€23 786 700,00
1-0414-0041	JORGE ENRIQUESANCHEZCEDEÑO	AV-2219-2019	424016-000	€23 786 700,00
1-0345-0119	SIMEON NAVARRO MATA	AV-2131-2019	271554-A-001	€37 372 770,00
1-0393-1185	JUANA MARÍA QUESADA SANCHEZ	AV-2132-2019	271554-A-002	€37 372 770,00
1-0615-0577	ROSA ROJAS LEPIZ	AV-2137-2019	204051-004	€27 922 800,00
1-0365-0135	JORGE GARRO JARA	AV-2138-2019	204051-005	€27 922 800,00
1-1193-0543	KATHERINE CASTILLO CALDERÓN	AV-2139-2019	192683-001	€22 560 000,00
1-1149-0593	MARÍA CASTILLO CALDERÓN	AV-2140-2019	192683-002	€22 560 000,00
1-1149-0593	MARÍA CASTILLO CALDERÓN	AV-2141-2019	192683-003	€22 560 000,00
1-0762-0784	DISNEY CORRALES MADRIGAL	AV-2142-2019	212148-000	€30 137 620,00
2-0313-0639	EFREN UMAÑA MEZA	AV-2145-2019	212184-001	€42 288 500,00
2-0313-0639	EFREN UMAÑA MEZA	AV-2146-2019	212184-002	€42 288 500,00
2-0179-0056	FERNANDA MEZA GUEVARA	AV-2147-2019	212184-003	€42 288 500,00
2-0331-0569	FILIBERTO UMAÑA MEZA	AV-2148-2019	212184-004	€42 288 500,00
1-0158-0719	ALBA SANCHEZ OVIEDO	AV-2149-2019	212042-008	€21 349 540,00
1-1292-0257	REBECA PEREZ BLANCO	AV-2151-2019	211932-000	€20 295 540,00
7-0081-0243	ROXANA MARIN MARÍA	AV-2154-2019	306198-001	€19 076 790,00
1-0488-0935	OSCAR VARELA MARÍN	AV-2155-2019	306198-002	€19 076 790,00
2-0304-0462	LIGIA BARQUERO ARAYA	AV-2158-2019	271589-A-004	€33 509 960,00
1-0228-0044	ANA QUIROS SANCHEZ	AV-2161-2019	212028-003	€28 207 600,00

1-0443-0228	KAREN HEADLY MULLINGS	AV-2164-2019	266647-003	€26 042 580,00
8-0071-0237	NYDIA DUARTE DAVIS	AV-2165-2019	306160-000	€19 229 000,00
1-0681-0761	ANA MADRIGAL CHAVES	AV-2168-2019	219065-003	€26 611 110,00
1-0681-0761	ANA MADRIGAL CHAVES	AV-2169-2019	219065-004	€26 611 110,00
1-1254-0766	JOSUE CASTILLO CHAVES	AV-2020-2019	195214-001	€31 460 200,00
1-1254-0766	JOSUE CASTILLO CHAVES	AV-2021-2019	195214-002	€31 460 200,00
5-0075-0808	CARLOS VELASQUEZ CAMACHO	AV-2024-2019	1926027-000	€25 634 700,00
3-101-306027	ALRADRE ASOCIADOS S.A.	AV-2025-2019	268192-000	€25 975 600,00
3-101-063516	EL FECO S.A.	AV-2027-2019	292470-000	€22 813 320,00
9-0016-0688	NINFA CARVAJAL CAMPOS	AV-2030-2019	195424-000	€25 041 900,00
1-0275-0914	MAYRA BARBOZA FERNANDEZ	AV-2034-2019	204209-000	€24 321 700,00
7-0149-0187	YORDAN PALMER LEWIS	AV-2035-2019	192785-000	€23 560 400,00
1-0420-0286	EDUARDO MENDEZ ULLOA	AV-2036-2019	204089-000	€21 296 400,00
1-0558-0382	ZOILA WHITE TAYLOR	AV-2038-2019	217936-003	€22 748 160,00
1-0947-0313	GISELLE WHITE TAYLOR	AV-2039-2019	217936-004	€22 748 160,00
1-0524-0595	VICENTE WHITE TAYLOR	AV-2040-2019	217936-005	€22 748 160,00
1-1158-0688	GREGORY GUZMAN ORTIZ	AV-2041-2019	217938-000	€26 145 390,00
1-0270-0733	RODRIGO VILLALTA GOMEZ	AV-2042-2019	192801-000	€19 983 600,00
1-0425-0249	MARTA BADILLA FERNANDEZ	AV-2043-2019	545885-002	€24 654 880,00
1-0425-0249	MARTA BADILLA FERNANDEZ	AV-2044-2019	545885-003	€24 654 880,00
1-0797-0760	MARTIN BADILLA FERNANDEZ	AV-2045-2019	545885-004	€24 654 880,00
1-0425-0249	MARTA BADILLA FERNANDEZ	AV-2046-2019	545885-005	€24 654 880,00
6-0152-0439	JOSE BARBOZA FLORES	AV-2047-2019	195176-000	€22 329 700,00
1-0400-0010	NORMA VALVERDE BADILLA	AV-2048-2019	195282-000	€24 147 500,00
1-0272-0682	MARÍA VILLALOBOS DELGADO	AV-2052-2019	195250-000	€22 868 300,00
6-0086-0674	MARGARITA CORDOBA BERMUDEZ	AV-2053-2019	204333-000	€22 271 000,00
1-0172-0264	HUGO MORA VARGAS	AV-2054-2019	195314-018	€24 483 650,00
1-0207-0410	ISABEL QUIROS VALVERDE	AV-2055-2019	195314-019	€24 483 650,00
1-0690-0415	ANA BOLAÑOS BARRIENTOS	AV-2057-2019	204339-006	€21 920 000,00
1-0517-1983	OLMAN CHINCHILLA HERNANDEZ	AV-2059-2019	310619-007	€44 609 040,00
1-0705-0409	NIDIA TORRES ABARCA	AV-2060-2019	310618-008	€44 609 040,00
1-0631-0056	ANNIA GUZMAN RETANA	AV-1929-2019	192699-000	€23 624 000,00
1-0291-0928	WALTER ROJAS CALDERON	AV-1943-2019	421535-005	€21 331 250,00
3-0147-0807	FLAVIA NUÑEZ SOLANO	AV-1944-2019	421535-006	€21 331 250,00
6-0091-0848	RICARDO SUAREZ BONICHE	AV-1945-2019	195124-000	€16 997 020,00
1-0535-0498	RODOLFO VARGAS ROJAS	AV-1946-2019	246907-004	€20 699 440,00
2-0102-0059	ULISES CHAVES VARGAS	AV-1949-2019	284604-006	€24 574 820,00
1-0659-0076	NELLY IRIAS CARVAJAL	AV-1953-2019	268180-000	€32 171 600,00
1-397-841	EMMA VENEGAS BONILLA	AV-1996-2019	204315-004	€18 776 700,00
1-248-356	MERCEDES CORRALES MORA	AV-1999-2019	267764-000	€50 532 040,00
1-202-949	MERCEDES SANCHEZ VALVERDE	AV-2007-2019	595398-000	€28 457 940,00
3-252-057	MANUEL HUGO CASTILLO	AV-2064-2019	305219-000	€19 158 720,00
5-158-645	MARÍA ALICIA VILLEGAS VARGAS	AV-2065-2019	195386-000	€19 485 600,00
8-007-679	MARIBEL FONSECA GUERRERO	AV-2067-2019	268056-000	€26 079 240,00
3-116-279	MARÍA ELENA RAMIREZ GAMBOA	AV-2072-2019	413535-006	€18 761 850,00
6-193-536	LORENA ALFARO SEQUEIRA	AV-2073-2019	192667-001	€20 862 400,00

6-204-754	DAMARIS ALFARO ROA	AV-2074-2019	192667-002	€20 862 400,00
6-245-648	MARILU ALFARO ROA	AV-2075-2019	192667-003	€20 862 400,00
6-245-646	MARISOL ALFARO ROA	AV-2076-2019	192667-004	€20 862 400,00
6-179-512	ORLANDO ALFARO ROA	AV-2077-2019	192667-005	€20 862 400,00
5-082-494	FLORY MARÍA DOBLES GUTIERREZ	AV-2078-2019	195122-000	€19 766 060,00
1-552-844	ALVARO CLARK HINES	AV-2083-2019	192653-005	€14 883 280,00
1-387-284	DORA DELGADO SALAZAR	AV-2084-2019	193021-003	€27 706 250,00
1-675-371	ANA DELGADO SALAZAR	AV-2085-2019	193021-004	€27 706 250,00
1-387-284	DORA DELGADO SALAZAR	AV-2086-2019	193021-005	€27 706 250,00
1-1147-588	EDUARDO CALDERON DELGADO	AV-2087-2019	193021-006	€27 706 250,00
1-683-774	NOEMY MORA GUEVARA	AV-2089-2019	195448-000	€20 712 900,00
9-017-667	FLOR MARÍA MORALES MONGE	AV-2091-2019	195410-000	€18 077 200,00
PASAPORTE 491793818	BERNARD ADOLFO	AV-2097-2019	204159-000	€20 127 900,00
3-101-058149	EL PACUARE CONSORCIO INDUSTRIAL Y COMERCIAL S.A.	AV-2100-2019	195104-000	€21 223 600,00
2-068-6330	TOBIAS MURILLO CASTRO	AV-2106-2019	195304-000	€28 391 750,00
9-012-187	JOSE FREDDY CALDERÓN PEREZ	AV-2108-2019	195292-004	€19 308 900,00
6-127-066	MARÍA ESPINOZA SEVILLA	AV-2109-2019	195164-000	€20 867 860,00
6-117-455	WALTER PEREZ MARTÍNEZ	AV-2112-2019	195232-000	€23 697 400,00
3-135-129	GILBERTO AGÜERO NAVARRO	AV-2114-2019	204091-002	€22 975 800,00
7-025-1000	AMANDA ARCE LOPEZ	AV-2115-2019	204091-003	€22 975 800,00
1-685-428	ILEANA RUIZ BRICEÑO	AV-2121-2019	204283-002	€18 435 800,00
1-566-021	LUIS UREÑA RAMIREZ	AV-2122-2019	204283-003	€18 435 800,00
1-685-428	ILEANA RUIZ BRICEÑO	AV-2123-2019	204283-004	€18 435 800,00
7-081-236	ARMANDO CLARKE HOLMAN	AV-2124-2019	204115-000	€18 218 800,00
3-101-598654	GOMEZ MEDRANO S.A.	AV-2129-2019	192799-000	€19 795 380,00
1-456-914	JORGE LUIS VALVERDE VEGA	AV-2172-2019	212176-002	€22 508 500,00
1-621-321	MARITZA CHINCHILLA CALDERÓN	AV-2173-2019	212176-2019	€22 508 500,00
2-257-685	GILBERTO NUÑEZ SANDI	AV-2176-2019	212142-000	€22 170 600,00
1-484-012	SONIA MASIS PANIAGUA	AV-2177-2019	211962-000	€23 402 080,00
1-957-312	CARLOS HIDALGO RODRIGUEZ	AV-2179-2019	212126-000	€22 549 480,00
1-365-676	ELIZABETH SOTO ACEVEDO	AV-2180-2019	306222-000	€23 332 160,00
3-223-528	SANTIAGO MONTERO ARAYA	AV-2181-2019	306218-000	€22 014 960,00
1-167-343	ROBERTO DELGADO AMADOR	AV-2185-2019	204431-002	€18 940 230,00
1-605-711	JUAN BOSCO CARVAJAL MORA	AV-2186-2019	295462-000	€22 775 280,00
1-1023-965	KARONI LUPITA OCAMPO LEDEZMA	AV-2187-2019	204043-000	€17 171 200,00
1-608-011	AURA ROSA PEREZ OBANDO	AV-2189-2019	204405-003	€19 097 400,00
1-544-786	NURY MARÍA PEREZ OBANDO	AV-2190-2019	204405-004	€19 097 400,00
1-629-777	MARÍA PEREZ OBANDO	AV-2191-2019	204405-005	€19 097 400,00
RESIDENCIA 1000022130	FANNY PEREZ OBANDO	AV-2192-2019	204405-006	€19 097 400,00
1-675-487	ILEANA PEREZ OBANDO	AV-2193-2019	204405-007	€19 097 400,00
1-455-441	MARVIN ALI CASTRO MORA	AV-2194-2019	204443-B-006	€35 110 840,00
2-289-748	FLOR MOLINA QUIROS	AV-2195-2019	204443-B-007	€35 110 840,00
3-101-169198	VILLA AGUSTINE S.A.	AV-2198-2019	211910-000	€22 175 160,00
3-283-801	LILLIANA AGÜERO ARCE	AV-2199-2019	212200-000	€27 339 100,00
1-445-470	MARÍA NUÑEZ ROJAS	AV-2200-2019	345130-003	€17 597 320,00
1-907-688	KARLA VANESSA VALVERDE NÚÑEZ	AV-2201-2019	345130-004	€17 597 320,00

1-1010-198	WENDY VALVERDE NUÑEZ	AV-2202-2019	345130-005	€17 597 320,00
6-149-780	ZOILA ACEVEDO RUEDA	AV-2203-2019	264510-001	€29 147 560,00
6-107-1175	JOSE SANTOS GARRO AGUILAR	AV-2204-2019	264510-002	€29 147 560,00
7-135-048	ALLAN ARTAVIA CARMONA	AV-2205-2019	266681-009	€29 463 690,00
7-159-062	SAYLEN HERNANDEZ SOLANO	AV-2206-2019	266681-010	€29 463 690,00
1-583-838	MEULYN FONSECA ROSES	AV-2207-2019	306146-001	€48 673 830,00
3-162-323	MARÍA ROSES VASQUEZ	AV-2208-2019	306146-004	€48 673 830,00
1-434-949	EMILCE BARQUERO ARLEY	AV-2209-2019	305913-002	€19 495 140,00
1-437-374	ELIECER GONZALEZ PALACIOS	AV-2210-2019	212004-000	€22 500 400,00
2-217-502	HERIBERTO ROJAS VARGAS	AV-2211-2019	212026-000	€23 588 550,00
6-105-242	MIGUEL CESPEDES ARAYA	AV-2214-2019	271607-001	€29 227 900,00
6-135-579	ANA LISBETH BRENES LEON	AV-2215-2019	271607-002	€29 227 900,00
1-680-448	ANA NIDIA ROJAS PADILLA	AV-2216-2019	217190-000	€25 368 200,00
1-0560-0441	VIRGINIA ACUÑA CASTILLO	AV-1954-2019	212122-002	€30 374 320,00
1-1241-0124	LAURA VIRGINIA BALTODANO ACUÑA	AV-1955-2019	212122-003	€30 374 320,00
1-1294-0950	ADRIANA BALTODANO ACUÑA	AV-1956-2019	212122-004	€30 374 320,00
1-0668-0702	JACKELINE RAMIREZ HERNANDEZ	AV-1961-2019	212272-000	€38 850 800,00
1-0367-0616	SONIA SOLIS FONSECA	AV-1966-2019	271591-000	€32 573 760,00
6-0070-0897	ROSA ALTAMIRANO RODRIGUEZ	AV-1968-2019	212160-002	€25 705 640,00
1-0357-0305	BERTA CORDERO VALVERDE	AV-1970-2019	212140-001	€26 480 900,00
1-1202-0353	SONIA VALVERDE CORDERO	AV-1971-2019	212140-002	€26 480 900,00
1-1083-0710	MELISSA VALVERDE CORDERO	AV-1972-2019	212140-003	€26 480 900,00
1-0875-0011	SANDRA VALVERDE CORDERO	AV-1973-2019	212140-004	€26 480 900,00
1-0985-0603	MAUREEN VALVERDE CORDERO	AV-1974-2019	212140-005	€26 480 900,00
6-0102-0899	BAYARDO ALBERTO VEGA BARRANTES	AV-1975-2019	204383-001	€22 488 000,00
1-0907-0942	ADRIANA VEGA CERDAS	AV-1976-2019	204383-004	€22 488 000,00
1-1147-0004	KAROL VEGA LIZANO	AV-1977-2019	204383-005	€22 488 000,00
1-1223-0547	ANA VIRGINIA VEGA LIZANO	AV-1978-2019	204383-006	€22 488 000,00
1-1478-0401	OSCAR VEGA LIZANO	AV-1979-2019	204383-007	€22 488 000,00
1-0417-0967	ROGELIO MARÍN CHACON	AV-1981-2019	204399-001	€37 637 250,00
7-0053-0736	GLORIA DAMARIS PINEDA ALVAREZ	AV-1982-2019	204399-002	€37 637 250,00
1-0659-0391	MINOR VILCHEZ RIVERA	AV-1985-2019	306206-000	€22 471 940,00
1-0084-1878	JUAN RAFAEL CUBILLO GUILLEN	AV-1989-2019	192765-001	€23 456 000,00
1-0508-0574	ILEANA MARÍA CUBILLO BRENES	AV-1990-2019	192765-002	€23 456 000,00
6-0107-0236	ROY CASTILLO FLORES	AV-2220-2019	268184-000	€23 786 700,00
3-114-437	MARÍA DE LOS ÁNGELES MADRIGAL CISNEROS	AV-0001-2020	159565-000	€14 053 900,00
1-0067-5406	MANUEL AGUILAR MURILLO	AV-0063-2020	168637-000	€78 511 052,00
1-0387-0559	FRANCISCO ALONSO GAMBOA SAENZ	AV-0064-2020	202532-004	€27 426 600,00
1-0206-0114	KARLA PEREZ CÓRDOBA	AV-0065-2020	202532-005	€17 442 512,00
1-0214-0385	JUANA MARÍA FLORES ORTIZ	AV-0066-2020	205158-000	€25 438 338,00
1-978-561	YANCY RAMIREZ RAMIREZ	AV-0077-2020	279656-000	€37 768 670,00
3-102-122133	MARÍA DE LOS ÁNGELES MATA BARAHONA	AV-0083-2020	345994-000	€22 710 600,00
3-101-133863	JORGE ANTONIO CALVO DOMINGO	AV-0084-2020	386974-000	€28 818 000,00
1-0768-0155	FERNANDO VALVERDE CARVAJAL	AV-0088-2020	500511-002	€9 611 232,00
1-0516-0840	FERNANDO VALVERDE CARVAJAL	AV-0089-2020	500511-003	€19 284 640,00
1-0560-0122	MARÍA JOVITA UREÑA NARANJO	AV-0090-2020	505730-000	€18 643 872,00

9-0044-0514	FELICIA MARÍA MONGE PRADO	AV-0091-2020	520648-000	¢24 984 060,00
1-0573-0113	GILBERTO RAMÓN BENDAÑO JAIME	AV-0093-2020	615947-000	¢28 560 000,00
1-594-970	GERARDO QUIROS GARCIA	AV-0170-2020	270120-001	¢17 397 240,00
1-397-1264	LORENA GARRO MENA	AV-0171-2020	270120-002	¢19 746 112,50
1-0339-0989	MAYRA MIRANDA VEGA	AV-0177-2020	270194-001	¢13 441 475,00
1-0632-0066	MAYRA MIRANDA VEGA	AV-0178-2020	270194-002	¢21 017 416,00
1-0235-0185	ARABELA AGÜERO QUIROS	AV-0179-2020	270208-002	¢16 499 320,00
1-0323-0995	KRYSTELL OVIEDO FLORES	AV-0180-2020	270238-000	¢9 323 808,00
1-649-848	MARIA VENEGAS BONILLA	AV-0186-2020	264237-000	¢24 438 472,50

1) De conformidad con el artículo N° 137 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios se considera notificado el interesado a partir del tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación.

2) Para futuras notificaciones, el contribuyente debe señalar lugar o medio electrónico para recibirlas y en caso de no lo haga, las resoluciones que se emitan quedarán firmes veinticuatro horas después de dictadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo N° 11 de la Ley 8687, publicada en La Gaceta N° 20 del 20 de enero de 2009.

Desamparados, 01 de abril del 2020.—Ing. Marilyn Rivera Chacón, Coordinadora.—1 vez.—( IN2020459959 ).