

Spanish Original

Referencia: expediente 08-00138-1063-CA
Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda
Segundo Circuito Judicial de San José
Proceso: Expropiación
Actor: El Estado
Demandado: Keeping Track Limiteda

PODER JUDICIAL
RECEPCION ANEXO A
12 FEB. 2011
RECIBIDO

8720
Cuadro
numeros

Señora Jueza y/o Señor Juez de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial de San José:

El suscrito, Guillermo Andrés Matamoras Hidalgo, perito nombrado en autos, seguidamente expone el informe pericial solicitado en el expediente de referencia:

1. Antecedentes.

A fin de atender un peritaje que me fue asignado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial de San José, me presenté en un inmueble localizado en la comunidad de Playa Grande, distrito octavo Cabo Velas del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste. Corresponde a la finca con folio real número 5-131866-000 de la provincia de Guanacaste según consta en el expediente. Se trata de un terreno situado frente a la playa denominada Playa Grande.

2. Objetivo

Una vez revisado el expediente de este caso, se observa que la finalidad de este trabajo es revisar el avalúo rendido en sede administrativa.

Cuando se requiere revisar el resultado de un estudio de ingeniería, el profesional encargado de dicha función puede seguir varias vías, de acuerdo con su criterio. Básicamente es factible escoger la vía de repetir los mismos cálculos que a través del procedimiento empleado por el colega, determinaron el resultado. Otra forma, que dicho sea de paso es la que personalmente practico, consiste en establecer el resultado requerido, por medio de un procedimiento distinto al utilizado por el colega y finalmente comparar los resultados. Considero que esta práctica es una forma adecuada de revisar el resultado obtenido por el colega, aplicable en todos los campos de la ingeniería y el de los avalúos no es excepción.

200
Hidalgo Guillermo
Matamoras

201

El presente caso contempla la expropiación de parte de la finca número 5-131865-000 de la provincia de Guanacaste. Consecuentemente con mi criterio profesional, procederé a la revisión del avalúo administrativo mediante el cálculo completo de la valoración utilizando procedimientos alternativos y al final compararé mi resultado con el vertido en la sede administrativa e indicaré si concuerdo con el colega que rindió el peritaje en dicha sede o me aparto de su conclusión sobre el valor obtenido para el bien inmueble a expropiar.

Se ha procedido con el estudio técnico respectivo.

3. Alcance.

En el sitio fui atendido por el señor José Pablo Arce Piñar quien permitió el acceso del suscrito al inmueble para levantar la información técnica necesaria el trabajo encomendado.

Así las cosas, seguidamente expondré sobre la valoración efectuada a la propiedad citada en el apartado anterior.

4. Procedimiento

El terreno cuyo valor se estudiará primeramente corresponde al plano catastrado G-835929-2003. A éste se le habrá de expropiar una parte que está definida por el plano catastrado G-5-1045234-2006.

Una vez establecido el valor del inmueble correspondiente al plano catastrado G-835929-2003 se dará el siguiente paso que determinará el valor de la parte a expropiar. También se estimará el daño al remante y finalmente se obtendrá el valor correspondiente a la expropiación inherente al presente proceso.

4. Finca número 5-131865-000 de la provincia de Guanacaste (terreno madre completo).

El terreno analizado se encuentra en la comunidad de Playa Grande, distrito octavo Cabo Velas, del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste. Específicamente este lote se encuentra cuarenta 100 metros al Noreste y 860 metros al Sureste del Hotel Las Tortugas en el poblado de Playa Grande en Cabo Velas, Guanacaste. Se trata de un terreno sin edificación alguna sobre el mismo, con frente a una calle pública (costado Noreste) y con frente al Océano Pacífico (costado Suroeste).

La zona aledaña a este inmueble es de baja densidad poblacional. Las edificaciones (principalmente viviendas y hoteles) vecinas son de mediano y alto costo. El sector es de características turísticas.

Una vía lastrada, de doce metros de ancho, con carácter de calle pública, comunica al lote con la calle pública asfaltada principal de Playa Grande. La calle lastrada está en buen estado. En un radio de 1,5 kilómetros con respecto al centroide del lote hay escuela, centros de salud, iglesia, restaurantes, hoteles y comercio en general.

En la vía pública que se encuentra frente al lote existe disponibilidad de los servicios fundamentales de alumbrado público, agua potable, red telefónica, red de distribución de energía eléctrica, televisión por cable y servicio de recolección de basura. El lote presenta una topografía llana. El nivel medio se encuentra similar al de la calle que se está al frente Noreste y arriba de la playa en el frente Suroeste.

El área de este terreno es 16.801,73 metros cuadrados según se indica en plano catastrado G-835929-2003 y la información registral que constan en el expediente. Su frente a la calle pública (en el costado Noreste) mide 58,00 metros y su frente a la playa mide 40,00 metros y su forma se asemeja a un trapecio.

Para estimar el valor de este terreno se realizó un muestreo de valores de ofertas de venta recientes de terrenos ubicados en la zona de Playa Grande, Guanacaste.

Con base en los datos antes mencionados, se fijó el índice referencial (K1) para la aplicación del método de avalúos de los ingenieros Soto, Solera y Herrera dado a conocer en el segundo Congreso Nacional de Ingeniería Civil. Para esto, a cada oferta de venta de terrenos se le aplicó el citado método con la finalidad de obtener el índice (K1) para Playa Grande. El cuadro número uno contempla el resumen de la memoria de los cálculos antes mencionados.

Una vez establecido el indicador base, se procedió a aplicar el citado método de avalúos al terreno estudiado.

De esta manera se fijó el índice referencial para la aplicación del método de avalúos de los ingenieros Soto, Solera y Herrera dado a conocer en el segundo Congreso Nacional de Ingeniería Civil.

Las características propias descritas para el lote como ubicación, forma, dimensiones, área, servicios, topografía, etc., fueron consideradas para la fijación del valor unitario. Igualmente características propias de la zona como clima vecindario, facilidades comunales, servicios, vías de comunicación, etc., fueron evaluadas.

Una vez procesada la información, se obtuvieron las tres constantes del método de valoración antes mencionado, las cuales fueron:

203

K1 = 441.841,94
K2 = 0,702
K3 = 0,209

4.1. Valor unitario del terreno con plano G-835929-2003 (terreno madre completo).

Del producto de estos tres factores, se obtiene un valor de ¢ 64.826,17 (sesenta y cuatro mil ochocientos veintiséis colones con diecisiete céntimos) por metro cuadrado de terreno para el lote estudiado.

4.1.1. Valor correspondiente al terreno con plano G-835929-2003 (terreno madre completo).

De acuerdo con el valor unitario establecido en el apartado anterior y el área del terreno madre (16.801,47 metros cuadrados) mencionado en el apartado número cuatro, se obtiene que el valor del inmueble estudiado y al cual se le habrá de expropiar una parte, asciende a ¢ 1.089.191.732,12 (mil ochenta y nueve millones ciento noventa y un mil setecientos treinta y dos colones con doce céntimos).

5. Valor de la fracción de terreno a expropiar (correspondiente al plano catastrado G-5-1045234-2006)

Una vez establecido el valor total del terreno, se procede a estimar el valor de la fracción de tierra a segregarse (correspondiente al plano catastrado G-5-1045234-2006). Esto se hace mediante el método de Harper, divulgado en el Curso de Avalúos y Peritajes de bienes impartido en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica en mayo de 1982. Este método dicta que el 50% del valor de un lote se concentra en el cuarto preponderante con respecto a la profundidad de un terreno, y para los siguientes tres cuartos el valor se distribuye en 21 %, 16 %, y 13 %.

Para el presente estudio, se considera que el cuarto principal del lote es el que tiene frente a la playa. Dado que el área total del terreno es 16.801,47 metros cuadrados, cada cuarta parte mide 4.200,43 metros cuadrados, área que supera los 2.642,18 metros cuadrados motivo de la presente expropiación. Esto implica que el área a expropiar se encuentra en el cuarto principal definido por el método de valoración de Harper.

Con base en el valor total del terreno establecido en el apartado 4.1.1 (¢1.089.191.732,12) se tiene que el cuarto principal alcanza un valor de ¢544.595.866,06 (quinientos cuarenta y cuatro millones quinientos noventa y cinco mil ochocientos sesenta y seis colones con seis céntimos). Resultando

204

que el área de cada cuarto es 4.200,43 metros cuadrados, tenemos que el valor unitario de la fracción de terreno a expropiar asciende a ¢ 129.652,33 (ciento veintinueve mil seiscientos cincuenta y dos colones con treinta y tres céntimos).

Con base en el anterior valor unitario y el área de terreno a expropiar (2.642,81 metros cuadrados) se tiene que el valor de la fracción a segregarse asciende a ¢342.646.477,66 (trescientos cuarenta y dos millones seiscientos cuarenta y seis mil cuatrocientos setenta y siete colones con sesenta y seis céntimos).

6. Daño al remanente.

Consecuentemente con lo dictado en la Ley de Expropiaciones # 7495, seguidamente procedo a estudiar valor del daño al terreno remanente por causa de la segregación. Esto consiste en la diferencia entre el valor total de la propiedad antes de la segregación menos la suma del valor de la fracción a expropiar y del valor del remanente después de la expropiación. Para lograr esta finalidad se cuenta con el avalúo del inmueble en su estado original obtenido en el apartado 4.1.1 del presente informe pericial. También se cuenta con el valor de la fracción de terreno a expropiar obtenido en el apartado número cinco. Además, en el presente caso habrá de incluirse como daño al remanente el costo de la confección de un nuevo plano catastrado para el inmueble una vez materializada la segregación y también habrá de sumarse la pérdida para el propietario de veinte árboles de pochote de un altura promedio de cinco metros por 1,20 metros de circunferencia más un árbol de pochote de una altura de 12 metros por 2,64 metros de circunferencia.

Seguidamente se realiza el avalúo del inmueble tal como habrá de quedar una vez materializada la segregación inherente al presente proceso, se establece el costo del nuevo plano catastrado y el valor de los árboles de pochote.

6.1. Valor del inmueble una vez materializada la segregación.

Para obtener el valor del terreno remanente se aplica el procedimiento descrito en el apartado cuatro del presente informe para el lote resultante de la resta del inmueble original correspondiente al plano catastrado G-835929-2003 menos el terreno a segregarse por la expropiación cuyo plano catastrado es G-5-1045234-2006. Como resultado se obtiene un remanente de 14.158,92 metros cuadrados. Una vez procesada la información, se obtuvieron las tres constantes del método de valoración citado en el apartado número cuatro, las cuales fueron:

K1 = 441.841,94
K2 = 0,692
K3 = 0,141

6.2. Valor unitario del terreno resultante luego de la segregación.

Del producto de estos tres factores, se obtiene un valor de ¢ 43.111,40 (cuarenta y tres mil ciento once colones con cuarenta céntimos) por metro cuadrado de terreno para el lote resultante luego de la segregación.

6.2.1. Valor correspondiente al terreno resultante luego de la segregación.

De acuerdo con el valor unitario establecido en el apartado anterior y el área del terreno remanente (14.158,92 metros cuadrados) mencionado en el apartado número cuatro, se obtiene que el valor del terreno que habrá de sobrar una vez materializada la expropiación asciende a ¢ 610.410.887,74 (seiscientos diez millones cuatrocientos diez mil ochocientos ochenta y siete colones con setenta y cuatro céntimos).

6.3. Costo del nuevo plano catastrado.

El decreto ejecutivo No. 17481-MOPT consiste en el reglamento tarifario para servicios de topografía. Este reglamento contempla las tarifas de los honorarios por levantamientos topográficos así como las tarifas por gastos del desplazamiento y tiempo de traslado correspondiente al profesional en topografía. Además de estos rubros el propietario habrá de cubrir los gastos de inscripción del nuevo plano catastrado. Este acumulado de costos que corresponden al nuevo plano catastrado se estima en ¢300.000,00 (trescientos mil colones).

6.4. Valor de los árboles de pochote.

Dentro de la fracción de terreno a expropiar se observaron veintiún árboles de pochote, veinte de los cuales presentan una circunferencia promedio de 1,20 metros y una altura promedio de 5 metros. Fue observado un árbol de pochote cuya circunferencia promedio es de 2,64 metros y su altura alcanza los 12 metros.

Una consulta realizada por el suscrito tanto directamente como a la base de datos de la Oficina Nacional Forestal arrojó como resultado que en las regiones Valle Central, Chorotega y Pacífico Central, se registran los precios más altos de la madera, debido principalmente a los altos costos de operación sobre todo del transporte de la madera desde las zonas productoras de madera en el caso del Valle Central y la existencia de proyectos inmobiliarios en de las zonas costeras.

De consulta a la base de datos del organismo citado en el párrafo trasanterior se obtiene que el valor de la pulgada maderera tica en pie, de pochote, actualizada

206

alcanza un promedio de ¢ 200,00. Esto implica que el valor del metro cúbico promedio es ¢ 72.400,00 para madera de pochote en pie. Con base en las dimensiones y cantidades de árboles citados en el primer párrafo del presente apartado resulta que en la fracción de terreno a expropiar hay 18,11 metros cúbicos de madera de pochote en pie cuyo valor es ¢ 1.311.496,41 (un millón trescientos once mil cuatrocientos noventa y seis colones con cuarenta y un céntimos).

7. Valor del daño al remanente

Con base en el razonamiento expresado en el apartado número seis al valor actual del inmueble establecido en el apartado 4.1.1 (¢ 1.089.191.732,12) se le resta el valor de la fracción a expropiar estimado en el apartado número 5 (¢342.646.477,66) menos el valor del terreno que habrá de sobrar una vez materializada la expropiación (¢ 610.410.887,74) calculado en el apartado 6.2.1 más el costo del nuevo plano catastrado (¢300.000,00) establecido en el apartado 6.3 más el valor de los árboles de pochote (¢ 1.311.496,41) estimado en el apartado 6.4.

Una vez hecho el anterior cálculo numérico resulta que el valor del daño al remanente asciende a ¢ 137.745.863,13 (ciento treinta y siete millones setecientos cuarenta y cinco mil ochocientos sesenta y tres colones con trece céntimos).

8. Valor total de la indemnización por la presente expropiación

De la suma de los valores de la fracción de terreno a expropiar (¢342.646.477,66) obtenida en el apartado número cinco, más el monto del daño al remanente (¢ 137.745.863,13) obtenido en el apartado número siete, tenemos que el monto a indemnizar por la presente expropiación asciende a **¢480.392.340,79** (cuatrocientos ochenta millones trescientos noventa y dos mil trescientos cuarenta colones con setenta y nueve céntimos).

9. El suscrito perito se aparta del avalúo administrativo

El resultado obtenido en el apartado anterior comparado con el resultado obtenido en el avalúo administrativo implica que el suscrito ingeniero civil se aparta del avalúo realizado por el colega en la sede administrativa. El presente estudio se ha hecho con base en procedimientos que tecnifican al máximo el proceso de valoración y orientándolo hacia el ámbito objetivo. Cada resultado es producto de la aplicación de un método de cálculo.

Probablemente el colega de la sede administrativa cuenta con memorias de los procedimientos seguidos y también de los cálculos numéricos por él hechos y

204

que lo llevaron a las conclusiones sobre el valor del lote a segregar y del daño al remanente, sin embargo, lamentablemente ni de manera resumida fueron integrados al informe que consta en el expediente. Esto es un aspecto más para considerar adecuada la revisión practicada conforme con los razonamientos expuestos en el apartado número dos del presente informe.

10. Acotaciones finales

El contenido de este informe es ocho páginas de desarrollo más un cuadro numérico. Quedo a la orden del Juzgado para cualquier ampliación o aclaración sobre éste.

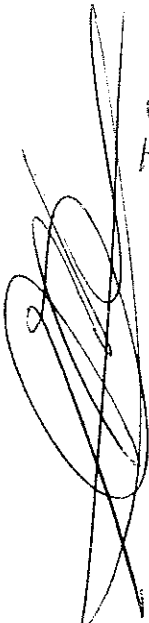
Alajuela, 9 de febrero del 2010



Ing. Guillermo Andrés Matamoros Hidalgo
IC-3759
Perito

2008

Cuadro número uno		Terrenos con oferta de venta en la zona de Playa Grande									
Normalización de valores unitarios para determinación de la constante K1 frente a la playa y calle de acceso principal		9 de febrero del 2010									
Ubicación del terreno en venta	Area m2	Valor de oferta dólares	Valor unitario dólares	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	K2	Valor unitario normalizado (dólares)	
Playa Grande, 4 kilómetros de la playa	1.075,00	17.200,00	16,00	0,18	0,70	0,59	0,95	0,93	0,641	376,63	
Playa Grande, 15 minutos de playa, vista océano	1.279,00	16.627,00	13,00	0,13	0,67	0,58	0,90	0,90	0,570	545,34	
Playa Grande a 4,25 kilómetros de la playa	1.250,00	39.000,00	31,20	0,20	0,67	0,59	0,90	0,93	0,641	756,96	
Playa Grande a 4,5 kilómetros de la playa	300,00	19.000,00	63,33	0,19	0,96	0,69	0,90	0,93	0,641	935,93	
Playa Grande, 4 kilómetros de la playa	220,00	16.000,00	72,73	0,20	1,04	0,71	0,95	0,93	0,641	874,24	
Residencial privada, Playa Grande	5.000,00	200.000,00	40,00	0,24	0,48	0,57	0,95	0,93	0,712	974,59	
Playa Grande a 3 minutos de la playa	300.000,00	3.000.000,00	10,00	0,19	0,17	0,47	0,90	0,93	0,641	1.199,47	
Playa Grande, a 5 minutos de playa	7.000,00	385.000,00	55,00	0,35	0,44	0,48	0,95	0,93	0,712	1.211,13	
Playa Grande a 400 metros de la playa	800,00	160.000,00	200,00	0,53	0,75	0,63	0,95	0,93	0,676	1.332,00	
Promedio para cálculo de constante K1 (valor de oferta), se eliminan el dato mayor y el dato menor y se calcula el promedio:											
Constante K1 resultante dólares (85 % del promedio obtenido):											928,24
Constante K1 equivalencia en colones (\$1 = 560 colones)											789,00
											441.841,94
Calculó: Ing. Guillermo Matamoros Hidalgo											


IC-3759