

***INSTITUTO COSTARRICENSE DE
VALUACION (ICOVAL)***

***PROBLEMATICA DE LAS EXPROPIACIONES
Y SERVIDUMBRES***

EXPOSITOR: ING. ROBERTO LORIA GONZALEZ MBA

SETIEMBRE, 2012

PROPOSITO DEL AVALUO

Antes de realizar un avalúo el valuador debe de tener bien claro el **PROPOSITO** del mismo para aplicar la metodología correcta.

AVALUOS PARA GARANTIAS HIPOTECARIAS.

AVALUOS PARA VENTAS.

AVALUOS PARA ASEGURAMIENTO.

AVALUOS CON FINES FISCALES.

AVALUOS PARA FONDOS INMOBILIARIOS.

La exposición tiene como propósito el avalúo con fines **EXPROPIATORIOS**.

LA EXPROPIACION

EXPROPIAR

Desposeer de un bien a su propietario, dándole a cambio un pago a cambio de ese bien.

Se efectúa legalmente por motivos de utilidad pública o interés social.

EXPROPIACION

La expropiación es una institución de derecho público mediante la cual la administración, para el cumplimiento de fines públicos, logra coactivamente la adquisición de bienes muebles o inmuebles, siguiendo un procedimiento determinando y pagando un precio que no menoscabe el PATRIMONIO del expropiado.

El derecho de propiedad privada tiene rango constitucional en Costa Rica.

El artículo 45 de la Constitución Política establece ese derecho, pero también le asigna restricciones en beneficio del interés social y hasta puede llegar a expropiarla.

PAGO POR LA EXPROPIACION **INDEMNIZACION – JUSTO PRECIO**

El artículo # 45 de la Constitución Política indica INDEMNIZACION.

La ley # 7495 indica INDEMNIZACION QUE REPRESENTA EL JUSTO PRECIO (artículo # 1)
JUSTIPRECIO (artículo # 22)
INDEMNIZACION (artículo # 40)

El diccionario de la Real Academia, indica que se debe compensar o reparar la privación del bien que se expropia.
REPOSICION

En sentencia de la sección primera del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, se indicó que se debe de cumplir con el “PRINCIPIO DE INDEMNIDAD DEL PATRIMONIO”.

Se están retomando conceptos de la Ley de 1896.

INDEMNIZACION PATRIMONIAL

Así como otros daños o derechos susceptibles de valoración e indemnización según el artículo 22 de la Ley # 7495.

Roberto Loria

De: Luis Fernando Restrepo Gomez <luisferes15@gmail.com>
Enviado el: viernes, 16 de marzo de 2012 09:03 a.m.-
Para: undisclosed-recipients:
Asunto: El propietario no debe asumir a título personal un detrimento en su patrimonio como consecuencia de una expropiación

**EL PROPIETARIO NO DEBE ASUMIR A TÍTULO PERSONAL
UN DETRIMENTO EN SU PATRIMONIO COMO
CONSECUENCIA DE UNA EXPROPIACIÓN**

JURISPRUDENCIA, SOBRE LAS EXPROPIACIONES, COLOMBIA.

Febrero 16 de 2012

Actores:

**Ministerio de Defensa Nacional y Universidad Militar Nueva
Granada, contra el IDU Bogotá D. C.,**

**SALA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA SECCIÓN
PRIMERA**

Consejera Ponente: María Claudia Rojas Lasso

<http://tasacionesdemedellinyantioquia.blogspot.com/2012/03/propietario-no-debe-asumir-detrimento.html>

Ing. MSc. Luis Fernando Restrepo G

Blog: <http://tasacionesdemedellinyantioquia.blogspot.com/>

**EL PROPIETARIO NO DEBE ASUMIR A TÍTULO
PERSONAL UN DETRIMENTO EN SU PATRIMONIO
COMO CONSECUENCIA DE UNA EXPROPIACIÓN**

JURISPRUDENCIA, SOBRE LAS EXPROPIACIONES, COLOMBIA.

Febrero 16 de 2012

Actores:

**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL Y UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA,
CONTRA EL IDU BOGOTÁ D. C.,**

**SALA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA
SECCIÓN PRIMERA**

Consejera Ponente: María Claudia Rojas Lasso

Ref.: 25000232400020040 -790-1 250002324000200600143-01 ----- (acumulados) 1

"Los daños y perjuicios que se originen en el acto de autoridad mediante el cual se decreta la incorporación al dominio público de bienes de propiedad particular para satisfacer con ellos una necesidad de interés general, presupone necesariamente la obligación a cargo de la autoridad que ostenta la potestas expropiandi, de indemnizar plena y previamente al afectado, con el propósito de restablecer el equilibrio roto por la privación patrimonial a la cual es sometido de manera forzada. En otras palabras, el hecho de que en estos casos el interés general deba prevalecer sobre los intereses privados, no significa en modo alguno que por dicha circunstancia queden excluidas las garantías que la Constitución reconoce en favor del propietario, pues no puede pretenderse que éste deba asumir a título personal un detrimento en su patrimonio, como consecuencia de la ruptura del principio de igualdad en el reparto de las cargas públicas"

RELACION **EXPROPIACION - PERITO**

- No debe ser que dependiendo de los conocimientos y experiencia del valuador, así será el pago por la expropiación.
- El valuador que realiza el avalúo debe de tener muy claro la afectación que se le va a causar al expropiado.
- El daño que se le cause al expropiado no puede ir en detrimento de su Patrimonio.
- La expropiación debe contemplar el daño directo (área que se expropia), los daños indirectos (afectación al o los remanentes), daños a edificaciones, plantaciones, económico, moral, etc.
- El valuador debe tener muy claro que lo que va a calcular es una INDEMNIZACION PATRIMONIAL, para cumplir con la máxima en expropiaciones:

El expropiado no debe lucrar a expensas de este acto, ni que el estado aplicando su Ley de Imperio perjudique a uno de sus ciudadanos.

- En congresos de valuación a nivel latinoamericano se habla de INDEMNIZACION PATRIMONIAL.

Para cumplir con el concepto de la INDEMNIZACION PATRIMONIAL.

II HERRAMIENTA ANTES Y DESPUES

Tratado de STANLEY MC MICHAEL en 1949

Libro de Dante Guerrero

A nivel latinoamericano en publicaciones más recientes.

Aparecen artículos como los del valuador Colombiano Francisco Ochoa, donde se comenta en que consiste:

A) Valorar la finca (Patrimonio) sin proyecto y sin afectaciones por expropiación o servidumbres

-ANTES-

B) Valorar la finca (Patrimonio) con el proyecto sea carretera o paso de líneas de alta tensión.

-DESPUES-

La diferencia económica se conoce como DAÑO AL REMANENTE.

La Ley # 7495, contempla el pago del daño al remanente, aspecto que no contienen la mayoría de leyes en los países Latinoamericanos.

Las reformas que se le hicieron con la Ley # 7757, tres años después no fueron suficientes, para el fin que se perseguía.

La Ley # 7495, carece de un reglamento.

Algunas instituciones públicas tienen sus propios reglamentos como:

MOPT (Ministerio de Obras Públicas y Transportes)

ICE (Instituto Costarricense de Electricidad)

Dirección General de Tributación (Ministerio de Hacienda)

Su aplicación es obligatoria para los valuadores de esas instituciones pero no para los valuadores externos.

Se ha observado en sentencias que los Jueces aplican los reglamentos, según sea la Institución que realice la expropiación o la servidumbre.

Para las expropiaciones y servidumbres es de consenso general de que se debe de aplicar la herramienta de ANTES Y DESPUES para el pago del daño al remanente y así se hace. Excepción del ICE en lo referente a las SERVIDUMBRES.

La herramienta de ANTES Y DESPUES consiste simplemente en medir la diferencia monetaria entre los valores fijados de la finca ANTES del proyecto y DESPUES del proyecto.

ANTES

\$ 1.000.000,00

DESPUES

\$ 800.000,00

DIFERENCIA \$ 200.000,00 (DAÑO AL REMANENTE)

Indicar que la herramienta es SUBJETIVA es faltar a la VERDAD, dado que es un simple cálculo matemático.

AQUI DEBO HACER UN LLAMADO MUY RESPETUOSO PERO ENERGETICO a los valuadores para que no traten de confundir a los señores jueces, al indicar que la herramienta ANTES Y DESPUES ES SUBJETIVA.

Teniendo claro, lo que se debe calcular en una expropiación y servidumbre, así como la herramienta para ese cálculo, pasamos al

III AVALUO (PLATAFORMA O PUNTO DE PARTIDA DE LA INDEMNIZACION PATRIMONIAL)

La valuación es la ciencia y el arte de la medida del valor.

AVALUO

La estimación más probable del valor de un bien según el propósito del avalúo solicitado (garantías hipotecarias, expropiación, seguro, etc.), aplicando la metodología acorde con el mismo (físico o sustitución, rentabilidad o mercado) mediante un proceso objetivo y ordenado, considerando aspectos económicos, financieros y técnicos que se investigan, ordenan y analizan para cada caso en particular y que se expresa por medio de un reporte escrito, referido a una moneda de curso legal y para una fecha determinada (la de la visita al inmueble).

METODOS DE VALORACION

METODOLOGIA VIA COSTOS:

El valor de cotización o estimado de una construcción igual o equivalente a la existente. Considera los costos directos, indirectos, costos financieros, imprevistos y la utilidad.

$$VRN = CD + C IND + CF + IMP + UTIL.$$

METODOLOGIA VIA RENTABILIDAD:

El valor de un inmueble que produce rentas (alquiler) se calcula a través de las rentas que produce o las de mercado, a una tasa que sea atractiva para el inversionista y a un número de años determinado.

a) $Vc = \frac{RNA}{i}$ (Perpetuidad)

b) VAN (Valor Actual Neto)

c) Residual

METODOLOGIA VIA MERCADO:

El mayor precio estimado en unidades económicas, en que se puede transar un bien en un mercado libre de presiones en que un comprador esté dispuesto a adquirirlo, teniendo un amplio conocimiento de todos sus potenciales usos y el vendedor a aceptar ese precio, a una fecha determinada y en un plazo de tiempo razonable.

El bien debe tener: utilidad (deseo y satisfacción), escasez, deseabilidad y poder de compra o de adquisición.

a) Econométricos

b) Estadísticos

c) Homologación

d) Comparación con urbanizaciones según el nivel socio-económico.

El artículo # 22 de la Ley # 7495 es una guía para realizar el avalúo, pero muy sencilla es un artículo reformado con la Ley # 7757, pero no que al igual que otras reformas que se le hicieron a la citada Ley no llegaron a solucionar los grandes problemas que se han dado en el campo de las expropiaciones en Costa rica, se puede concluir que la reforma fue un remiendo o parche.

Al ser conciente de lo DIFICIL de encontrar precios de ventas en las colindancias, entorno y a kilómetros de la finca, se debería de aplicar el método de rentabilidad o de productividad, para que el valuador tenga otra alternativa para tratar de acercarse lo más posible al valor más probable.

Por ejemplo al expropiarse un lote al 100% en una zona comercial donde no hay comparables (terrenos con vocación comercial en verde) pero se encuentran **precios de alquileres** de oficinas y de locales comerciales, aplicando las tres metodologías de valuación se puede llegar a obtener por la herramienta **residual por rentabilidad**, un precio de mercado del terreno y no tener que poner solo prosa en el informe valuatorio.

-CARACTERISTICAS EXTRINSECAS

-CARACTERISTICAS INTRINSECAS

-CONSULTAS CON LA MUNICIPALIDAD

-OPINIONES DE PERITOS DE BANCOS

-OPINIONES DE CORREDORES DE BIENES RAICES

-CRITERIO DEL SUSCRITO, POR SU EXPERIENCIA, 20 AÑOS DE VALORAR, ETC.

- COMPARATIVO DE MERCADO

Se fija el valor en ϕ/ m².

Se considera que esta forma de hacer una valoración no le hace ningún bien a la valuación, el valuador está demostrando poco conocimiento y experiencia.

CONCLUSION

- VALORAR considerando el propósito del avalúo.

- El valuador debe capacitarse, el Juzgado Contencioso debería de dar asesoría, con profesionales del Ministerio de Hacienda, dado que los Colegios Federado de Ingenieros y de Arquitectos y el Colegio de Ingenieros Agrónomos no asumen la responsabilidad que les asigna la Ley # 7495, Artículo # 37, párrafo segundo y que dice:

“A petición de parte o del Juez, los colegios profesionales fiscalizarán a los peritos en cuanto a los métodos de cálculo utilizado por ellos en los avalúos, así como en cuanto al valor final asignado al bien.

- Crearle un reglamento a la Ley.

- REVISAR LAS LEYES y reunir las en una sola.

- El Juzgado Contencioso debe ser más celoso en el nombramiento de peritos.

MUCHAS GRACIAS

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

En La *Gaceta* N° 92 del día lunes 14 de mayo del 2012, páginas 22 a la 31, se publicó el “Manual para la elaboración de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbres”, en la página 22, después del título del Manual se debe incluir el considerando que: “1°, 2°, 3°, 4°, 5°: **debe leerse** como sigue: El Proceso de Avalúos realizó un análisis de la metodología actual de valoración de servidumbre y propone en base a las limitaciones actuales, la indemnización del 100% de la franja de servidumbre. Adicionalmente, se indemnizará las servidumbres de acceso a los sitios de torre, se reconocerá un uso compartido entre el ICE y propietario (50%). Esta metodología se aplicará en proyectos nuevos para evitar disparidad metodológica con los que actualmente se encuentran en proceso de valoración y 6°” ... Agréguese en la página 31 como parte de los Anexos al Informe de Avalúos: Anexo N° 1: Flujograma para la realización de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbre, Anexo N° 2: Declaración Jurada, Anexo N° 3: Boleta de Comunicación. Publíquese en el Diario Oficial.

San José, 27 de junio, 2012.—Lic. Erick Picado Sancho, Apoderado General Judicial.—1 vez.—(IN2012065702).