

EXPROPIACIONES EN COSTA RICA

La expropiación es el acto más doloroso que le puede hacer el Estado a un ciudadano, porque ante una declaratoria de interés público legalmente comprobada, no cabe oposición.

Mediante la expropiación se logra la construcción de infraestructura, tan importante para el desarrollo de un país, como es la construcción o ampliación de carreteras, aeropuertos, puentes, ferrocarriles, proyectos geotérmicos, etc.

También es muy importante considerar, la indemnización que se le debe de hacer al expropiado al ceder su inmueble en aras del desarrollo del país.

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 determinado y pagando un precio que no menoscabe el patrimonio del expropiado.

Para realizar una expropiación se debe cumplir con tres puntos:

- a) Propósito
 - b) Entender qué es el ACTO expropiado y que busca
 - c) Valoración del bien a expropiar (metodología)
- a) El propósito quedó establecido en el Congreso de UPAV, Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, donde Costa Rica a través del ICOVAL, Instituto Costarricense de Valuación forma parte de ella, realizado en la ciudad de FORTALEZA BRASIL, donde se sustituyó la teoría monovalente del año 1949, celebrada en Lima Perú y que indica que el valor del inmueble era único, independiente del uso que se le iba a dar.

La declaración de Fortaleza indicó que el valor del avalúo depende del propósito que se busca por lo que el valuador debe indicarle al solicitante del avalúo, cuál es el propósito del mismo; no es lo mismo un avalúo para garantía hipotecaria, que, para el pago de impuestos municipales, venta, expropiación, etc.

Aquí el propósito es para EXPROPIACIÓN

- b) Conociendo el propósito, tenemos que entender que busca el avalúo con el propósito de expropiación.

Diferentes sentencias del Juzgado Contencioso, Tribunal de Apelaciones del Contencioso y Sala Constitucional han indicado:

El Juzgado Contencioso manifestó:

La expropiación constituye una potestad de imperio de la administración, un acto unilateral de derecho público tanto en su fase de formación como en su estructura, porque la voluntad del diseño del inmueble expropiado no concurre a integrarlo.

Así como debe darse la existencia de un “interés público legalmente comprobado”.

En conclusión, la expropiación necesariamente implica: a) La privación del derecho de propiedad; b) Las potestades de imperio de la Administración; c) La existencia de un interés público legalmente comprobado y d) La indemnización previa al expropiado. Lo anterior, sacado de la sentencia, donde el suscrito fue nombrado perito Judicial para expropiación de un edificio de dos apartamentos llevada a cabo por el MOPT.

El Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso manifestó:

“Este tipo de diligencias tiene pues, una función primaria, la cual es de concretar mediante el auxilio pericial, lo que la doctrina denomina como la “garantía patrimonial del expropiado”, cuyo objetivo es, al final de cuentas, mantener indemne el patrimonio afectado con el despojo”.

La Sala Constitucional manifestó:

Sobre la indemnización: - Otro aspecto a considerar es que la potestad estatal para expropiar un bien -para que sea constitucionalmente válida- está condicionada a que el patrimonio del su propietario quede indemne, es decir sin daño, de ahí la especial protección que el legislador dispuso al establecer el juicio sumario sobre el justo precio. La indemnización es una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al propietario en el interés público, e importa restituir íntegramente al propietario el mismo valor económico de que se le priva y cubrir además los daños y perjuicios que sean consecuencia de la expropiación. Esta debe ser justa y previa, por ello debe comprender el pago de valor objetivo del bien expropiado, los daños y perjuicios causados directa o indirectamente por el desapoderamiento, manteniendo económicamente incólume el patrimonio del expropiado.

La Sala Contencional Primera de Bogotá, manifestó: “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.

Con lo que se concluye que:

Lo que se busca es que con el monto del avalúo administrativo, el expropiado pueda adquirir otro bien similar, que el patrimonio del expropiado quede incólume.

Definido el propósito y lo que debe de realizarse por parte de la Administración o el ente que expropia, se pasa a la valoración del bien.

- c) El avalúo con el propósito de una expropiación es uno de los más sencillos de realizar, dado que lo que se debe hacer es sustituir el bien que se le ha quitado al expropiado por otro similar, o sea que se le indemnice con un monto de dinero suficiente para que pueda adquirir otro bien similar al que tenía y que no pierda patrimonio, es decir, si tiene un terreno en una urbanización con vocación residencial, de nivel socioeconómico medio-alto y con ciertas dimensiones como frente, fondo, área, topografía, ϕ/m^2 , etc.; se debe de sustituir con otro terreno similar en el entorno, si quedan lotes en verde, o en otra urbanización que cumpla con las mismas características del bien expropiado.

Para ello los valuadores necesitan tener bancos de datos de valores por niveles socioeconómicos para terrenos con vocación comercial, residencial, industrial, etc.

Actualmente para calcular el valor de un terreno a expropiar se aplican herramientas de mercado, como son homologación y multicriterio donde se denomina al lote a valorar, SUJETO y los terrenos que sirven para obtener ese valor, COMPARABLES.

Si se utilizan las herramientas de mercado indicadas, los comparables deben de cumplir con tres características:

a) VOCACION

Si el terreno está ubicado en una urbanización con vocación residencial, significa que los comparables que se utilicen deben de tener la misma vocación, no se puede mezclar con lotes que tengan vocación comercial o industrial para hacer la homologación.

b) NIVEL SOCIO-ECONOMICO

Los terrenos comparables que se utilizan para realizar una homologación o aplicar multicriterio, deben pertenecer a urbanizaciones del mismo nivel socio-económico.

El valuador desde que accesa a la urbanización debe de ir calificando el nivel socio-económico de la urbanización, para buscar en su banco de datos, comparables del mismo nivel socio-económico que el lote sujeto; no importa si los comparables no se encuentran en la misma urbanización.

El valuador debe localizar urbanizaciones de igual nivel socio-económico a las del lote sujeto para tener REFERENCIAS apropiadas.

c) CARACTERISTICAS FISICAS

Los comparables deben de tener similitud en frente, fondo, área, topografía, etc.

Por lo que es vital tener **BANCOS DE DATOS**, con información de urbanizaciones por niveles socio-económicos, ante la carencia de valores en los sitios que se visitan, calles comerciales, zonas industriales, etc.

Las tablas con rangos de valores por nivel socio-económico, se pueden clasificar en nivel, bajo, medio y alto.

Homologaciones realizadas con terrenos de nivel socio-económico, vocación o características físicas diferentes al lote a expropiar, arrojan valores donde el expropiado se ve afectado y por eso se rechazan los avalúos administrativos.

El valor de “mercado” de un terreno con rótulo, es diferente a otro lote sin rótulo (no está en venta), aún siendo colindantes; estadísticas en otros países han determinado que en algunos casos los entes expropiantes deben de pagar hasta un 20% más del valor para compensar al expropiado.

Existe una máxima en valuación que dice:

“El expropiado no debe lucrar a expensas de este acto, ni el Estado al aplicar su Ley de Impero, perjudique a uno de sus ciudadanos”; lo que debe predominar es que el expropiado conserve su patrimonio.

Por eso es que hoy en día se habla más de **INDEMNIZACION PATRIMONIAL**, que, de justo precio, debido que en la expropiación lo que se debe de buscar con el avalúo administrativo, es que el patrimonio del expropiado quede incólume.

El expropiado debe ser resarcido con un monto de dinero que le permita adquirir otro bien similar al que le están expropiando.

El tiempo que tarda en concretarse una expropiación en nuestro país es mucho y nos preguntamos el porqué de este atraso.

El problema se da cuando el expropiado no acepta el monto del avalúo administrativo, ya sea por el precio ofrecido al expropiado, o por el corto plazo que se le da al expropiado para que decida si lo acepta o no.

Para resolver este inconveniente se inicia un proceso expropiatorio en el Juzgado Contencioso Administrativo, donde el expropiado lucha por su derecho de recibir el pago que considera que vale su inmueble; proceso que puede durar meses y hasta años.

El proceso se inicia con el nombramiento de un perito judicial para que revise el avalúo administrativo en lo referente al valor fijado al inmueble a expropiar e indique si está de acuerdo o no con el avalúo y en el caso de no estar de acuerdo, especificar los motivos y emitir su criterio al respecto.

Los avalúos administrativos son apelados con gran frecuencia y se puede empezar comentando un artículo de La Nación (26/set/2019), que presentó la auditoría del MOPT y mencionaba que: "MOPT EXPROPIA TERRENOS CON AVALUOS SIN SUSTENTO".

Y es debido a que los comparables utilizados por el MOPT, nunca cumplen con las características indicadas, aunque conozcan cómo hacer los cálculos con las herramientas de homologación y multicriterio, falta calidad en la información.

Al referirse a las expropiaciones es vital comentar las últimas leyes de expropiación.

La ley 7495, introdujo un concepto nuevo como fue el pago del DAÑO AL REMANENTE, rápidamente con la ley 7755, se le hicieron algunas reformas y se introdujo el artículo # 22, "**DETERMINACION DEL JUSTO PRECIO**", con los incisos a), b), c), d), e), f), h) e i) donde se establecen claramente los parámetros con que deben de cumplir los valuadores del Estado.

Se ha separado el inciso g) porque lo único que los valuadores del MOPT cumplen y es respecto a los valores de la zona, sin tomar en cuenta las características de las referencias.

Con el artículo 22 de la ley, empieza a mostrar el problema con las expropiaciones, porque en valuación no existe el justo precio; la valuación es la "**estimación más probable de valor, según su propósito**" y el valor es un concepto económico y la economía no es una ciencia exacta, lo que deja al valuador con un amplio horizonte para imponer la subjetividad al momento de valorar.

Se han observado expedientes en el Juzgado Contencioso que contienen hasta 4 avalúos con diferentes valores:

- a) Valor por avalúo administrativo
- b) Valor según perito judicial
- c) Valor según perito tercero en discordia
- d) Valor según valuador contratado por el expropiado.

Y cabe preguntarse

¿Cuál de esas valoraciones corresponde al justo precio, según la ley?

Al realizarse una expropiación parcial se debe de realizar si se produce un daño al resto de la finca y como le afecta a la totalidad de la finca (como unidad geográfica).

La ubicación en la expropiación parcial es vital para el cálculo del daño al remanente, que está incluido en la Ley de Expropiaciones.

Si la exposición afecta una actividad comercial que se desarrolla en el inmueble sujeto a expropiación total se debe calcular con un avalúo tipo empresa en marcha donde se necesitan los estados financieros históricos de tres años para atrás auditados para proyectar a 5 años a futuro más el flujo terminal en el último año del horizonte fijado (5 años), aplicando una tasa de descuento, que se calcula y se traen esos flujos netos de efectivo a valor presente y se obtiene el Van, se le resta a la inversión inicial y se observa si los flujos netos de efectivos traídos a valor presente (valor empresa) supera los bienes (terreno, edificaciones, mobiliarios, maquinaria, etc.), debe de pagarse la diferencia, o si la empresa vale menor que sus activos no se paga.

Este es otro aspecto que atrasa las expropiaciones casos como: La Candela, Soda Castro, Friday's, etc.

Este daño se denomina lucro cesante o daño económico del negocio y debe pagarse, así como el avalúo debe realizarse junto con el avalúo físico o de sustitución.

Las leyes números 9286 del año 2014 y la 9462 del año 2017, la actual, se han modificado solo en la parte administrativa y legal no así, en la parte técnica, que es la parte medular en las expropiaciones.

Hace varios meses un ingeniero, publicó en el periódico La Nación, en Cartas a la Columna, que los expropiados se quieren hacer millonarios a costa del Estado y de asegurarse como los pensionados de lujo, una cantidad que no se merecen y no pueden justificar.

Además, afirmó que los expropiados se les debe de pagar acorde con lo que se tenga registrado en Hacienda y no más:

Al respecto se hacen los siguientes comentarios:

- La ONT elabora tablas de valores para terrenos con vocación residencial que están hasta un 20% de menos de su valor de mercado con vocación comercial los valores llegan hasta un 40% por debajo del valor de mercado, por lo que es imposible acogerse a estas valoraciones.
- Los propósitos de los avalúos son diferentes uno es para el pago de impuestos nacionales de bienes inmuebles y para casas de alto valor y el otro es para sustituir el inmueble que se le “quitó” a su dueño, en pro de mejorar la infraestructura del país y el expropiado no tiene por qué ser el gran perdedor, también tiene sus derechos constitucionales como ciudadano y los valores de Hacienda no son valores de mercado.

Los valuadores del MOPT han indicado en escritos que el inciso g) del artículo 22, los obliga a utilizar solo valores de terrenos cerca del lote que se va a expropiar, pero no se preocupan por observar si cumplen con las características antes descritas.

Se debe flexibilizar el inciso g), porque de esta manera la valuación esta atada de manos y los valuadores que realizan los avalúos administrativos deben de tener más libertad y mejor criterio profesional, hay que recordar que la valuación no es una ciencia exacta.

Los valuadores del MOPT y de otras Instituciones, deben de estar conscientes que el propósito del avalúo es para una EXPROPIACION y que, con el monto del avalúo administrativo, el expropiado debe adquirir otro terreno que esté ubicado en una zona de igual vocación, de igual nivel socio-económico y con características físicas similares al que se está expropiando.

Cuando las expropiaciones son parciales se debe de calcular, no solo el valor de la franja sino el valor que se le causa al resto de la finca, lo que se denomina daño al remanente donde e utiliza el método de Antes y Después.

El método indica que se debe de valorar de finca en su estado original (sin la expropiación parcial) y luego considerando el área a expropiar (derecho de vía por longitud) y los remanentes de finca que quedan (1 ó 2), se hace otro avalúo con la finca afectada y la diferencia es el daño que se ocasiona a la finca por la segregación al quedar cortada por carretera.

Se dan casos en que por ubicación del derecho de vía no se da un daño al remanente.

Cuando las expropiaciones afectan el frente del inmueble y si en éste se desarrolla una actividad comercial y se elimina el área donde se ubican los estacionamientos, como ha ocurrido en edificaciones a lo largo de la carretera a la Uruca, el local comercial pierde lo más valioso; los estacionamientos.

Se es consciente de que, si esa área a expropiar es necesario para la ampliación y construcción de un proyecto, debe expropiarse, pero también, deben sustituirse los estacionamientos (construcción).

NO deben de perder de vista los valuadores del Estado y sus Instituciones los derechos que tienen los ciudadanos.

La expropiación debe de ser un acto equitativo con lo que se aligeraría todo el proceso.

El Exministro del MOPT, Ing. Rodolfo Méndez Mata tocó el tema de las expropiaciones y es necesario analizar la Ley, principalmente en el artículo 22 inciso g) y otros.

Una vez corregida la Ley en su parte técnica, se debe crear un reglamento.

Se considera que para mejorar el campo de las expropiaciones y conociendo donde se encuentran las ataduras que hacen que las expropiaciones sean tan lentas, se debe realizar un cambio tomando en cuenta que lo que se debe calcular es la sustitución del “**patrimonio del expropiado**”; más que el justo precio, porque en valuación es imposible determinar que es justo.

Además, con solo el hecho de sufrir una expropiación, ya se le está causando un daño moral al propietario del bien, porque debe ser trasladado de un sitio en que se encontraba confortable y había vivido durante muchos años, a un entorno social diferente.

Seguir realizando los avalúos administrativos para expropiaciones como hasta ahora, hará que las expropiaciones sigan siendo el Talón de Aquiles de nuestro desarrollo y nos quedaremos rezagados en el mundo.

Se le solicitó al exministro Méndez Mata, crear una comisión para tratar de mejorar este campo, pero desde el punto de vista técnico, con valores de las diferentes instituciones que realizan los avalúos de expropiación, representantes de los Colegios Profesionales, Tributación Directa, Jueces del Juzgado Contencioso y valuadores independientes, inclusive, si es del caso, traer profesionales de países de Suramérica.

Se deben de impartir cursos para profesionalizar más la actividad de las expropiaciones en el país.

También el Juzgado Contencioso debe ser más celoso cuando nombra a “peritos” que debido a la falta de experiencia en el tema. No hacen su trabajo correctamente.

No puede ser que dependiendo del conocimiento del “perito” así se le pague al expropiado e inclusive, que dependiendo de los jueces del Juzgado en ocasiones y sin saber por cuál motivo, se acogen al avalúo administrativo y dejan el avalúo del perito judicial sin validez.

El avalúo para expropiaciones totales debe consistir solamente en calcular el valor del bien expropiado, para que con ese monto de dinero el expropiado pueda adquirir otro bien similar, **y esto no está ocurriendo actualmente.**

Para concluir, se menciona, la publicación aparecida en el periódico La Nación del 19 de mayo de 2020 (Irene Vizcaíno), donde se indica que el gobierno quiere hacer cambio en la legislación, para tomar así, en posesión los terrenos en proceso de expropiación, después de hacer el pago al expropiado del 40% de lo que dice el avalúo administrativo; **cabe mencionar que actualmente se le paga al expropiado el 100% del avalúo administrativo y después se continúa con el proceso de expropiación por la diferencia en estrado judicial, Juzgado Contencioso.**

Cómo puede el Gobierno buscar una forma armoniosa con los expropiados, si piensa en pagarles solo el 40% del valor determinado en el avalúo administrativo si hoy día con el pago del 100% no lo aceptan, por motivo de avalúos mal realizados.

Para terminar, se dejan las siguientes interrogantes:

¿Podrá el expropiado comprar con ese monto 40% otro inmueble si lo están echando del mismo?

El expropiado lo va a gastar pagando alquileres y no va a poder adquirir un inmueble como el que le expropiaron.

Pasaría de ser propietario a inquilino y cuando se le acabe el dinero pasaría a ser un arrimado de sus hijos, familiares o amigos.

¿Eso busca el Gobierno?

¿Será que el Estado y sus instituciones no le interesa como quedan los ciudadanos que son sujetos del acto expropiatorio?

Los evaluadores del MOPT y otras instituciones deberían de valorar bien desde el inicio, así el expropiado aceptaría el monto del avalúo administrativo y el país se vería beneficiado en tiempo y dinero que se ahorraría en largos procesos expropiatorios y no solo eso y la infraestructura de nuestro país avanzaría rápidamente.

¿O será que los evaluadores administrativos, reciben órdenes de valorar bajo?