

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Acuerdo de Junta Directiva del AyA		
		
Sesión No. 0044-2025 Extraordinaria	Fecha de Realización 12/Sep/2025	Acuerdo No. 2025-0244
Artículo 12-ARTÍCULO 12. Declaratoria de utilidad pública y necesidad social la constitución de servidumbre para el proyecto de Abastecimiento al Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa. Memorando GG-2025-02151		
Atención Bienes Inmuebles, Dirección Jurídica, Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversión AyA – BCIE,		
Asunto Declaratoria de utilidad pública y necesidad social		Fecha Comunicación 17/Sep/2025

JUNTA DIRECTIVA

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

CONSIDERANDOS

PRIMERO: Que la Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversiones AyA BCIE (UEPIAYA-BCIE), mediante memorando **GG-UEPIAYA-BCIE-02743** del 27 de mayo del 2025, solicita la constitución de una servidumbre de tubería, paso y obras complementarias tales como cajas de válvulas, componentes de manejo pluvial y bloques de anclajes y demás elementos que irán enterrados y están estrictamente vinculados con la instalación de las tuberías de conducción, a favor de AyA, sobre la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Cartago al Folio Real n.º **185679-000**. Dicha servidumbre tiene una longitud de 592 m, un ancho promedio de 14.7 metros, para un área de 8 705,00 m², con rumbo sur-norte, descrita en el plano catastrado número 3-13820-2024. Dentro de la franja se instalarán las tuberías de conducción requeridas para garantizar el abastecimiento continuo de agua potable en el Acueducto Metropolitano, para el Proyecto “Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa”, también conocido como (PAAM).

SEGUNDO: Que la finca sobre la cual se deberá constituir el derecho de servidumbre de tubería, de paso y obras complementarias, se encuentra inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Cartago, al Sistema de Folio Real Matrícula n.º **185679-000**, a nombre de Hacienda los Jaúles Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica: 3-101-009856, cuya **naturaleza** es terreno de pastos y cultivos con una casa de habitación, lechería y bodega,

situada, en el distrito 02 San Isidro, del cantón 08 El Guarco, de la provincia 03 Cartago; **linda** al norte con Urbino Martínez; al sur: calle pública y Junta de Educación de la Escuela De Guatuso Del Guarco; al oeste: con German Montero Camacho, María Ramírez Brenes, María Elida Monge Ortiz, Virginia Zeledón Méndez, Guillermo Cordero Flores, Francisco Brenes Vega, Carlos Brenes; y al este: calle pública, y Junta de educación de la Escuela de Guatuso de El Guarco, Hubert Piedra Montero; con una **cabida**, según Registro, de 152.130 m², con **plano** catastrado C-1697868-2013.

TERCERO: Que el inmueble a la fecha no posee anotaciones, y soporta los siguientes gravámenes: a) Reservas y restricciones, citas: 271-02953-01-0901-00, finca referencia: 3005281-000, de la cual no existe cancelación parcial ni anotación del gravamen hoy en día. Sobre este gravamen cuyo origen proviene de solicitud de inscripción de título posesorio, el criterio legal PRE-J-2025-01412 del 21 de abril del 2025, y el memorando GG-UEPIAYA-BCIE-2025-02431 del 13 de mayo del 2025, concluyen que resulta procedente utilizar en favor del AyA, sin que medie indemnización alguna, hasta un 12% del área adquirida por información posesoria para obra pública. b) Servidumbre de Líneas eléctricas y de paso, citas: 2018-331266-01-0001-001, Derecho de paso de línea eléctrica, afecta a finca: 3-00185679 -000, inicia el 24 de mayo de 2018, longitud: 629.35 metros, ancho 30.00 metros, rumbo: este a oeste, cancelaciones parciales no hay, a favor de la finca 3 58059-000 y en contra de la finca 3 185679-000, anotaciones del gravamen, no hay. c) Servidumbre, citas: 2018-331266-01-0003-001, Servidumbre de acceso (camino) para llegar a sitios de torres, afecta a finca: 3-00185679-000, inicia el 24 de mayo de 2018, longitud: 331.10 metros, ancho: 5.00 metros, rumbo de este a noreste, cancelaciones parciales no hay, a favor de la finca: 3-58059-000, en contra de la finca: 3-185679-000, anotaciones del gravamen: no hay. Con respecto a estos dos gravámenes, el criterio técnico del área de Topografía del AyA, UEN-PC-2024-00923, determinó que la finca madre se encuentra afectada por servidumbre de líneas eléctricas de alta tensión a nombre del ICE. La de citas 2018-331266-01-0003-001, no afecta el área de interés para AyA. La otra, de citas 2018-331266-01-0001-001, presenta un traslape parcial con un sector de la servidumbre de paso de tubería por constituir a favor del AyA, por lo que fue considerada en el plano y diseño de la servidumbre de paso y tubería y obras complementarias para PAAM de Acueductos y Alcantarillados. Adicionalmente, se determinó que se trata de servidumbres compatibles en cuanto al uso y que la afectación únicamente corresponde al porcentaje de indemnización de la servidumbre de paso de tubería por constituir.

CUARTO: Que de acuerdo con el criterio expresado en la Justificación Técnica, **PAAM-2025-ING-05**, para el Expediente 308020185679-001S, la finca donde se establecerá la servidumbre de tubería y paso, desde el punto de técnico, cumple idóneamente con criterios geográficos, criterios topográficos, criterios hidráulicos, capacidad adecuada de soporte en suelos, criterios ambientales; así como, también posee el área necesaria para desarrollar las obras constructivas, contemplando también los requerimientos normativos vigentes para el paso de la tubería del nuevo acueducto PAAM. Al respecto, el Informe de Justificación Técnica concluye lo siguiente:

- Cumplimiento de requisitos para operación por gravedad del acueducto: El terreno seleccionado se emplaza a una elevación que cumple con los requisitos técnicos necesarios para garantizar que el acueducto opere por gravedad, como lo exige el diseño del proyecto.

Esta característica es fundamental para asegurar la eficiencia del sistema de distribución de agua potable, ya que permite el flujo adecuado del recurso hídrico sin necesidad de bombearlo, reduciendo así los costos operativos y el consumo energético.

- Viabilidad técnica y social para la ejecución de obras: La instalación de una tubería de gran diámetro (1.60 m) por la vía pública próxima del sector no se considera técnicamente razonable y eficiente, debido a que esta presenta un ancho menor a 6.0 m con condiciones sinuosas, con infraestructura subterránea existente y flujo vehicular constante debido a actividades comerciales de la zona; todo lo que se traduce en interferencias significativas para una viabilidad constructiva y social, ya que las vías alternas son limitadas.

En contraposición, la ruta seleccionada por terreno privado:

a) define tramos rectos que reducen cambios abruptos de dirección, lo que permite una mejor eficiencia hidráulica y un menor uso de accesorios.

b) permite disponer de un ancho adecuado y suficiente para la instalación de tubería (15 m según se explicó anteriormente), lo que contribuye a minimizar afectaciones del uso del espacio público durante la construcción y mantenimiento del proyecto a lo largo de su vida útil.

- Características topográficas favorables: El terreno cuenta con una topografía que permite el desarrollo de la obra según el diseño de factibilidad previsto, con mínimas modificaciones en el perfil del terreno.

- Características geológicas y geotécnicas favorables: Las características del terreno del área han sido evaluadas a través de estudios preliminares, los cuales confirman que el suelo es apto instalar una tubería de forma subterránea mediante técnicas convencionales de excavación.

V. *conclusiones*

- *De acuerdo con la información expuesta en este documento, desde el punto de vista técnico se concluye que el terreno de la propiedad con número de finca 3-185679, ubicado Cartago, El Guarco, San Isidro, cumple idóneamente con los siguientes requisitos para el desarrollo de la obra Servidumbre Guatuso, por cuanto:*
- *La servidumbre por constituir, en el terreno 3-185679, satisface las condiciones técnicas requeridas (elevación, ubicación y trazo) para la operación hidráulica, por gravedad, del proyecto.*
- *La instalación de la tubería en servidumbre por terrenos privados presenta ventajas respecto a la construcción en calles públicas. Las calles públicas secundarias, desde el portal de salida del Túnel Tejar hasta la Carretera Interamericana, son estrechas, con infraestructura subterránea existente (fibra óptica, líneas eléctricas y tuberías de acueductos) y con muchos cambios de dirección, lo que se dificulta el proceso de instalación de tuberías de gran diámetro. Además, se inhabilitaría completamente el flujo vehicular por la calle que deba ser intervenida.*
- *En la determinación del trazo se consideró la menor afectación posible al terreno, manteniendo tramos rectos para conectar con la servidumbre a través de los otros terrenos requeridos.*
- *La salida de la servidumbre en ruta interamericana (Ruta Nacional N°2) se facilita, por la redundancia vial existente para el manejo de tránsito durante la construcción.*
- *La servidumbre constituida no posee cambios de dirección abruptos, por lo que se minimizan las pérdidas locales de energía piezométrica, se requieren menos accesorios y bloques de anclaje, entre otras condiciones que reducen los costos de instalación.*
- *La servidumbre constituida se adapta al criterio emitido por la Administración del Convenio ICE según la afectación por servidumbre eléctrica I.C.E indicada en las citas 2018-331266-01-0001-001.*
- *Se considera que la propiedad al contar con dos linderos (este y oeste) con acceso a calle pública. Para futuros accesos de vehículos livianos a la propiedad o servidumbres de paso, éstas no presentarían incompatibilidad de uso con la servidumbre impuesta por AyA.*

QUINTO: Que en la Justificación Técnica, en relación con los alcances y condiciones de la servidumbre por indemnizar, la UEPIAYA-BCIE, establece las siguientes consideraciones técnicas:

Para futuros accesos de vehículos livianos a la propiedad o servidumbres de paso, estas no presentarían incompatibilidad de uso con la servidumbre impuesta por AyA, por lo que ésta no restringe el uso para el acceso a otras propiedades que lo requieran, considerando siempre que no se afecte el paso, ni la integridad, ni el mantenimiento de la tubería.

En el diseño, tramitología del acceso y conformación de servidumbre por parte del propietario, debe considerarse para su conformación las limitaciones a partir de la planificación urbana existente, así como la normativa aplicable del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Se requiere que, en el escenario de querer constituir un acceso, una vez que el propietario tenga claridad de las obras por realizar, presente el diseño al AyA para que se lleve a cabo el acompañamiento en el proceso constructivo en caso de que la tubería del PAAM se encuentre instalada. En caso de que la tubería del PAAM no se encuentre instalada, deberá garantizarse que el diseño del acceso no afecte la instalación de la tubería del proyecto, para ambos casos será requerido el aval por parte de AyA.

El área de servidumbre puede ser utilizada como camino, calle, acera, zona verde o cualquier otra actividad que no interfiera con el sondeo o con la excavación para realizar eventuales reparaciones o trabajos de mantenimiento sobre las tuberías.

SEXTO: Que para esta servidumbre de tubería, de paso y obras complementarias, la UEPIAYA-BCIE, recomienda las siguientes limitaciones de uso por parte del propietario:

En el área comprendida en dicha servidumbre no se podrán construir edificaciones permanentes, ni sembrar árboles y cultivos que afecten la tubería por instalar y la infraestructura expuesta o enterrada o que obstaculicen el libre paso por la servidumbre. Asimismo, se garantizará la autorización para que los funcionarios del Instituto o quienes delegue la Administración, para construcción o reparación del proyecto, ingresen libremente por cualquier medio de locomoción o maquinaria que no afecte el área requerida para inspeccionar, instalar, reparar o dar mantenimiento.”

SÉTIMO: Que en materia ambiental, según Justificación Técnica, el Proyecto PAAM, dispone de los siguientes estudios y decretos: **a- Viabilidad Ambiental:** entre los años

2017 y 2020 se llevó a cabo la evaluación de impacto ambiental del proyecto, con la cual se dio la emisión de la Viabilidad Ambiental del PAAM. Su aprobación se formalizó mediante la resolución de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) n.º 1600-2021-SETENA, del 13 de octubre de 2021. Esta viabilidad ambiental se encuentra vigente. **b- Declaratoria de interés público:** según el Decreto emitido por el Ministerio Ambiente y Energía (MINAE), 42342-MINAE, del 1 de junio de 2020, se declara de interés público la ejecución del PAAM: “Se declara de interés público la construcción, operación, mantenimiento, mejoras y aprovechamiento de fuentes del "Proyecto Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa", a realizar por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, incluyendo de manera particular las obras que se ejecutarán en la Zona Protectora de los Cerros de la Carpintera, Zona Protectora Río Navarro-Río Sombrero y Corredor Biológico Ribereño Interurbano”. “Actividades cubiertas por la declaración. Todas las actividades destinadas a la captación, aprovechamiento de fuentes, construcción, operación, mantenimiento y mejoras, así como la tramitología requerida para la realización del "Proyecto Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa", se encuentran cubiertas por la presente declaratoria de interés público”. **c- Declaratoria de Conveniencia Nacional:** indicada en el Decreto Ejecutivo 44370-MINAE, código DAJ-D024-2023 del 24 de noviembre de 2023, que dice: “*Se autoriza realizar la corta o eliminación de árboles que se ubiquen en terrenos cubiertos de bosque o en las áreas de protección, los cuales están identificados en el inventario correspondiente, según el Artículo 33 de la Ley Forestal N°7575, la cual deberá realizarse de forma limitada, proporcional y razonable, previa tramitación de los respectivos permisos antes el Área de Conservación pertinente del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, y siempre que los árboles no se ubiquen en terrenos Patrimonio Natural del Estado*”.

OCTAVO: Que del análisis que se hace en el documento de Justificación Técnica, se presentan informes técnicos relacionados con aspectos registrales, catastrales, topografía, estudio de suelos, informe ambiental, del terreno que se pretende adquirir y, en lo que interesa, se tienen los siguientes hallazgos:

a) Que mediante informe de topografía UEN-PC-2024-00923, del 26 de abril del 2024 emitido por el área de Topografía de la Dirección Ampliación del Acueducto Metropolitano (DAAM) de la Unidad Ejecutora Portafolio de Inversiones AyA-BCIE (UEPI AyA-BCIE), se realizó un levantamiento topográfico de linderos, vías de acceso, torres de transmisión eléctrica, así como quebradas para el estudio integral de la propiedad. este estudio fue fundamental para definir de manera precisa el movimiento de tierras requerido y la dimensión del área.

b) Que el informe geológico 3-I-020 de mayo 2020, Ingeniería Geológica - Características Geológicas-Parte 2, elaborado por el ICE, describe las características geológicas del terreno donde se instalará un tramo de la tubería de interés. Dicho informe señala que el suelo está compuesto por depósitos fluvio-lacustres del Holoceno, con capas de arena y arcilla. La zona presenta materiales no consolidados del Cuaternario. Cerca de las montañas hay dos

tipos de depósitos: aluviones: que son transportados por agua, con rocas redondeadas, arenas y limos; y coluvios: caídos por gravedad, con rocas angulosas y más bloques que matriz. Al alejarse de las montañas, los coluvios desaparecen y predominan sedimentos finos (arena, limo, arcilla) por acción de los ríos. El espesor del suelo varía, determinado mediante ensayos SPT a lo largo del trazo.

c) Que según el informe de valoración forestal UEN-GA-2024-00905 del 16 de mayo del 2024, las especies forestales encontradas (Sauce llorón (*Salix chilensis*), no tienen valor comercial y no tienen mercado actual para fines de aserrío. Por tanto, no debe incluirse dentro del avalúo ningún valor económico por los árboles existentes dentro del predio de interés del AyA. El terreno está destinado a actividades de agricultura. Adicionalmente, el área de servidumbre no es afectada por área de protección forestal y se ubica fuera de área silvestre protegida y fuera del patrimonio natural del estado.

d) Que, en informe ambiental, GG-UEPIAYA-BCIE-2024-00720 del 28 de febrero del 2024, emitido por la Dirección Socio Ambiental de la UEPI AyA-BCIE, se indica que las propiedades donde se establecerá la servidumbre Guatuso no están dentro del área de influencia de ninguna zona protectora; por lo tanto, no se consideran zonas frágiles.

e) Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, otorgó el alineamiento fluvial AL-15171-PDV, del 11 de junio de 2024, el cual según los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal N°7575 del 16 de abril de 1996, es de 10 m de retiro medidos desde el borde del cauce de quebrada Guatuso, Quebrada Barahonda y quebrada sin nombre. En el Informe de Justificación Técnica se recalca que con base en el oficio N° DA-UHCAROC-0476-2023, emitido por la Dirección de Aguas, y el oficio GG-UEPIAYA-BCIE-2024-00720, del área de ambiental de UE/BCIE, no existe ninguna afectación en el área de interés a adquirir.

f) Que según el alineamiento vial n.º 020-CAT-2022, emitido por la municipalidad del Guarco de Cartago, del 25 de abril de 2022, se mantiene el derecho de vía indicado en el plano catastrado y debe respetar este derecho para cualquier eventual construcción adicional, y, además; respetar los 3,00 m de retiro de línea de construcción indicado en el Plan Regulador, por lo tanto, se determina que no existe afectación en la constitución de la servidumbre de paso, tubería y obras complementarias.

NOVENO: Que de acuerdo con el Informe Pericial **PAAM-2025-AV-26** del 26 de mayo de 2025, remitido mediante memorando **GG-UEPIAYA-BCIE-2025-02697**, de igual fecha, la determinación del monto total por concepto de indemnización de la servidumbre de tubería de agua potable y de paso, es la suma de **¢156 388 502.45** (ciento cincuenta y seis millones trescientos ochenta y ocho mil quinientos dos colones con cuarenta y cinco céntimos), que consideró el valor de derechos cedidos por la servidumbre de paso de tubería en ¢90 518 512.50, el valor de derechos cedidos por la servidumbre de paso de tubería afectada por la servidumbre ICE en ¢1 365 811.88, daño al remanente en ¢64 504

178.07, valor peritaje forestal ¢0.00. No obstante, señala dicho Informe pericial que debido al citado gravamen reservas y restricciones que soporta la finca, del monto total indicado anteriormente, el AyA puede utilizar la reserva del 12% a favor del Estado, en este caso, para la ejecución del PAAM, por ser un proyecto de utilidad pública sin que medie indemnización. Siendo que la servidumbre requerida tiene un área total de 8 705 m², podrá el AyA constituir la servidumbre sobre dicha franja de terreno sin necesidad de indemnización alguna. Por lo tanto, el monto total de indemnización del área 8 705 m² es de ¢ 0.00. Se transcribe en lo que interesa parte de dicho documento, el cual estipula:

“IV. Análisis

IV.1 Motivo del avalúo

El fin de la tasación es determinar el justiprecio, para la adquisición de una parte de la finca FR 300185679-000, requerida para la constitución de una servidumbre de paso de tubería, la cual será parte del Proyecto Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, quinta etapa. 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.

IV.2 Presunciones extraordinarias y condiciones limitantes del avalúo

- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinta al establecido en el reporte.*
- Se asume que la propiedad cumple con todas las regulaciones y restricciones de zonificación, al menos que alguna inconformidad se hubiese indicado en el reporte.*
- Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en el expediente administrativo (planos de agrimensura, información aportada por el ingeniero encargado de proyecto, etc.).*
- Se tiene como presunción que la información aportada en este expediente por parte del ingeniero encargado de proyecto se basa en una investigación detallada, completa y exacta de las calidades de la propiedad afectada con relación a los actores y entidades involucradas en este proceso.*
- Que el área solicitada por la Unidad Estratégica de Negocio del Proyecto es la que realmente necesita el Estado para la satisfacción del interés público.*
- El Perito Valuador manifiesta no tener interés actual ni futuro en el bien que es objeto del presente avalúo.*

IV.3 Propietario del bien

La propiedad está inscrita ante el Registro Nacional a nombre de Hacienda los Jaules S.A., cédula jurídica 3-101-009856. (Ver anexo # 1 – Estudio Registral).

IV.4 Inscripción del bien inmueble

La finca se encuentra inscrita ante el Registro Nacional al folio real 3 185679-000, con un área según Registro de 152 130 m² y cuenta con plano catastrado asociado C-1697868-2013, el cual describe en su totalidad el inmueble. (Ver anexo # 2 – Plano Catastrado).

IV.5 Fecha de inspección de campo y fecha efectiva del avalúo

La inspección se llevó a cabo el día 17 de enero de 2025 en compañía del Ing. Andrey Arrieta funcionario del AyA. Fecha efectiva del avalúo día 18 de marzo de 2025. Modificación del informe por solicitud de Bienes inmuebles día 26 de mayo de 2025.

IV.6 Localización de la propiedad

El terreno se localiza en la provincia 3° Cartago, cantón 8° El Guarco, distrito 2° San Isidro, en el sector conocido como San Isidro. Se ubica frente a calle pública de asfalto que comunica el Guarco con Guatuso. Las coordenadas aproximadas de la entrada de la finca en el sistema de proyección CRTM05 corresponden a 1 085 866 norte y 505 865 este, (...)

IV.7 Características de la propiedad a expropiar

IV.7.1 Características generales del terreno

La servidumbre por constituir abarca parte de la finca y se encuentra descrito mediante el plano catastrado C-13820-2024 (Ver anexo # 3 – Plano catastrado servidumbre AyA), el cual fue elaborado por el área de Topografía del AyA mediante el informe UEN-PC-2024-00923 (Ver adjunto en documentos del expediente administrativo para adquisición del terreno). La servidumbre posee las siguientes características:

4.7.1.1 Área requerida por el AyA: 8 705 m².

4.7.1.2 Longitud: 592 m.

4.7.1.3 Ancho promedio: 14.70 m.

4.7.1.4 Topografía: Terreno plano con leve pendiente colindante a las quebradas en aproximadamente 15%.

4.7.1.5 Uso del terreno actual: Potrero y agricultura.

4.7.1.6 Servicios públicos existentes: Cuenta con todos los servicios (electricidad, agua, alumbrado y telefonía frente a calle pública).

4.7.1.7 *Ubicación del terreno: Frente a carretera de asfalto que comunica a Perez Zeledón con Cartago.*

4.7.1.8 *Frente de la finca madre: Cuenta con 1 061.07 m de frente a calle pública.*

4.7.1.9 *Tipo de acceso: Mediante calle pública de asfalto en regulares condiciones.*

4.7.1.10 *Servicios Urbanísticos: No cuenta con acera, pero si cordón y caño.*

(...)

IV.8 Metodología de valoración

Se empleó el método comparativo en el enfoque de Mercado para realizar la valoración del inmueble, en el cual se obtiene el valor del terreno a partir de la información de propiedades cercanas que poseen características comparables con el lote a valorar.

Las variables consideradas para aumentar o disminuir el valor por metro cuadrado de terreno del lote de interés, en comparación con cada referencia obtenida, son su área o extensión, frente, pendiente, tipo de vías de acceso, uso de suelo, acceso a servicios tales como electricidad, alumbrado público, cañería y telefonía. Para el cálculo se utilizaron las fórmulas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda, de conformidad a lo indicado en la Resolución DGT-F-035-2011 y Manual Modelo de Valoración de Bienes Inmuebles MH-ONT-PRO02-MAN-001.

La elección de este método comparativo se justifica por tratarse de una porción de terreno que no afecta significativamente a las características actuales (intrínsecas y extrínsecas) de la finca madre; no se aplica el método del “Antes y después” debido a que la propiedad no cuenta con condiciones que se vean afectadas por la constitución de la servidumbre de paso de tubería. Dicho de otro modo, el área de la finca seguirá siendo la misma, no habrá cambio en el frente a calle pública, tampoco se afectará la pendiente ni el acceso a servicios. De modo tal que las características de la finca madre quedarán incólumes. Además, el método comparativo determina un precio de la propiedad según la oferta y condiciones actuales del mercado circundante al momento de la valoración, justificadas a través de cálculos matemáticos que compara variables para determinar un valor objetivo, así como los cálculos correspondientes a derechos cedidos de la servidumbre, daño al remanente a través de la fórmula multifactorial, las cuales reflejan la situación real de la propiedad.

IV.9 Avalúo del terreno por constituir una servidumbre de paso de tubería

IV.9.1 Descripción topográfica del terreno de interés del AYA

El sector donde se localiza la finca madre sobre la cual se constituirá el gravamen de servidumbre forma parte del distrito de San Isidro en el cantón del Guarco, provincia de Cartago y constituye el acceso principal entre el sector de Cartago y Pérez Zeledón.

Con respecto a los accesos, la finca madre cuenta con varios accesos en el lindero este, oeste y sur. Estas vías de comunicación son calles públicas de asfalto a dos carriles, y representan la principal vía de comunicación de la zona. (...)

Según alineamiento vial sobre el plano C-1697868-2013, (ver adjunto en documentos del expediente administrativo para adquisición del terreno) la distancia correspondiente al derecho de vía es la indicada en el plano catastrado y además, se debe respetar 3 metros de retiro de línea de construcción, por lo tanto, se determina que no existe afectación en la constitución de la servidumbre de paso de tubería ni representa algún tipo de afectación en la determinación del monto por indemnizar, ya que, la servidumbre se localizará fuera del alineamiento vial y del derecho de vía, los cuales se deben respetar por tratarse de derechos de vía estipulados por la municipalidad del Guarco. (...)

La finca madre la recorre varios cuerpos de agua definidos como quebradas según el informe técnico emitido mediante oficio GG-UEPIAYA-BCIE-2024-00720, el dictamen de cuerpos de agua emitido por la Dirección de Agua DA-UHCAROC-0476-2023 (ver adjunto en documentos del expediente administrativo para adquisición del terreno) así como el alineamiento fluvial emitido por el INVU. Las quebradas poseen una dirección de norte a sur, y se localizan fuera del área de interés por el AyA, por lo que no existe afectación. (Ver anexo # 3 – Plano catastrado AyA).

La finca madre sobre la cual se constituirá el gravamen de servidumbre, posee un uso de potrero, agrícola (cultivos no perennes). Presenta algunas construcciones las cuales quedan fuera del área de interés del AyA. No se identificó la presencia de árboles de valor comercial en el área de interés del AyA según el informe técnico emitido mediante oficio GG-UEPIAYA-BCIE-2024-00720 y el informe pericial emitido con el oficio UEN-GA-2024-00905 (ver adjunto en documentos del expediente administrativo para adquisición del terreno).

La finca madre se encuentra afectada por una servidumbre de líneas eléctricas de alta tensión a nombre del ICE, sobre la cual, se realizaron las consultas respectivas y se determinó un traslape parcial con un sector de la servidumbre de paso de tubería por constituir a favor del AyA. Al tratarse de servidumbres compatibles en cuanto al uso, la afectación únicamente corresponde al porcentaje de indemnización de la servidumbre de paso de tubería por constituir (ver apartado 4.9.8.1 Determinación del valor de los derechos cedidos por la servidumbre de paso de tubería). (..)

La principal actividad económica de la zona es la agricultura. El centro de población es El Guarco de Cartago el cual se caracteriza como un sector urbano e industrial con facilidades de acceso a servicios y bienes básicos.

El terreno sujeto de valoración posee las mismas características de la zona. Se accede mediante calle pública de asfalto en regulares condiciones, donde se dan los servicios públicos de electricidad, telefonía, agua potable y alumbrado público. (...)

El perímetro de la propiedad de interés por el AyA define una forma irregular, el lindero sur, oeste y parte del este colinda con el resto de finca madre, el lindero norte colinda con un lote y el lindero este colinda con calle pública. El lindero este en colindancia con la calle pública presenta delimitación física de postes de madera y alambre de púas.

Con respecto a la pendiente del terreno por adquirir se cataloga como plana con un desnivel de un 15% aproximadamente.

El uso actual del área de interés por el AyA es de potrero y agricultura con una ubicación medianera. Presenta en su mayoría cultivos no perennes y pastizal, no presenta ninguna construcción dentro de sus límites. Según el informe forestal UEN-GA-2024-00905, indica que no se identificó la presencia de árboles de valor comercial en el área de interés sujetos de indemnización (ver adjunto en documentos del expediente administrativo para adquisición del terreno) (...)

IV.9.2 Estado y uso actual de las construcciones

En la propiedad no se localizan estructuras que sean susceptibles de indemnización.

IV.9.3 Derechos de inquilinos o arrendatarios

No hay.

IV.9.4 Licencias o derechos comerciales

No hay.

IV.9.5 Permisos y las licencias o concesiones para la explotación de yacimientos

No hay.

IV.9.6 Precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área

En los alrededores se realizó una búsqueda exhaustiva (Ver anexo # 4 – Ubicación de Comparables y anexo # 5 – Detalles de Comparables), con el fin de obtener referencias de fincas comparables con características similares a las de la finca sujeto, se enfatizó en conseguir referencias que se encontraran dentro de un radio aproximado de 1.2 km.

Se determinaron algunas referencias en venta en la zona, por lo que se realizó la homologación con 5 referencias para determinar el valor por metro cuadrado del sector en estudio.

A continuación, se presenta un resumen de las fincas comparables:

Tabla 1. Resumen de comparables Actualizados								
No	Precio/(m2)	Area (m2)	Frente (m)	Pendiente (%)	Uso de suelo	Servicios Públicos	Contacto	Tipo de vía
1	₡ 29.774.00	72.554.82	207.44	10.00	Muy bueno-regular	Todos los servicios públicos. Sin acera	Avalúo AyA	En condición regular y de asfalto.
2	₡ 39.633.52	9714	80	10.00	Muy bueno-regular	Todos los servicios públicos. Sin acera	Encuentra 24 Syber Inmobiliaria	En condición regular y de asfalto.
3	₡ 29.000.00	2.606.52	21.77	15	Muy bueno-regular	Todos los servicios públicos. Sin acera	8704-9387 / 8509-7429	En condición regular y de asfalto.
4	₡ 33.039.00	23.910.00	130.43	5	Muy bueno-regular	Todos los servicios públicos. Sin acera	Avalúo AyA	En condición regular y de asfalto.
5	₡ 33.806.93	23.910.00	331	5	Muy bueno-regular	Todos los servicios públicos. Sin acera	Avaluo privado	En condición regular y de asfalto.

IV.9.7 Determinación del valor unitario del terreno

Se llevó a cabo a partir de la homologación de las distintas referencias obtenidas, contrastando las características de cada comparable respecto al lote sujeto.

Las variables más influyentes correspondieron al área, frente, pendiente, clase de suelo, tipo de vía y servicios públicos. La topografía de la mayoría de las fincas es plana siendo un factor común entre los comparables y el lote sujeto, el área de la mayoría de los lotes comparables es inferior por ende es un factor influyente negativamente con respecto a la finca por valorar, además se evidencia un uso del terreno similar entre el lote sujeto y los lotes comparables, puesto que el sector en estudio tiene un uso agrícola.

Los factores de ajuste de cada variable intrínseca y extrínseca se determinaron mediante las fórmulas sugeridas por el ONT que se adjuntan en el anexo # 7 – Fórmulas empleadas del Método Comparativo. A continuación, se muestra las tablas resumen de la homologación realizada:

Tabla 2. Homologación de comparables					
Factor de ajuste	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4	Referencia 5
Área (m2)	0.8949	0.6679	0.5433	0.7576	0.7576
Frente (m)	1.126	1.106	1.187	1.234	1.0966
Pendiente (%)	0.9379	0.9379	1.000	0.8797	0.8797
Uso suelo	0.8940	1.0000	1.0305	1.0305	1.0305
Servicios 2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Tipo de vía	1.0000	1.0000	1.1422	1.0000	1.0000
Factor Homologación	0.8348	0.7078	0.7282	0.7716	0.7525
Valor €/m2 homologado	₡24.856.39	₡27.814.24	₡21.719.05	₡25.491.69	₡25.498.71

Analizando la distribución de los valores homologados, de todos los generados, se descartan los obtenidos a partir de las referencias 2 y 4, por tratarse de referencias con factores de homologación poco representativos con el lote sujeto, principalmente por área y ubicación de la zona. De este modo el valor unitario para la finca se fija a partir de las referencias 1, 3 y 5 en ¢ 23 805.00/m² para la servidumbre de paso de tubería.

Al poseer la finca madre un área registral de 152 130 m², se estima el valor unitario del terreno donde se ubica la servidumbre de paso de tubería en:

VALOR UNITARIO TERRENO= ¢ 23 805.00/m²

IV.9.8 Determinación del valor de la servidumbre:

IV.9.8.1 Determinación del valor de la servidumbre fuera de la zona de protección:

La servidumbre de paso de tubería a constituirse es irregular con un ancho promedio de 14.70 metros, una longitud promedio de 592 metros y un área de 8 705 m²; de conformidad a lo que se consigna en el plano C-13820-2024, la misma quedará enterrada. Cabe mencionar que la servidumbre por constituir presenta un traslape parcial con una servidumbre eléctrica a favor del ICE, sobre la cual se realizaron las consultas respectivas y se determinó valorar el área de traslape a un 50% debido a tal condición.

Por ende, en este apartado se valora el área fuera del traslape correspondiente a 8 450 m². Al ser del tipo de paso de tubería enterrada, su afectación se considera como media, definiéndose un coeficiente de afectación del 0.45 sobre su valor. De este modo, la indemnización por concepto de derechos cedidos de servidumbre de paso y tubería se calcula de la siguiente manera:

$$\begin{aligned} \text{Derechos Cedidos} &= \text{Valor Unitario} \times \text{Área Servidumbre} \times \text{Factor Afectación} \\ \text{Derechos Cedidos} &= \text{¢ } 23\,805 \times 8\,450 \text{ m}^2 \times 0.45 \\ \text{Derechos Cedidos} &= \text{¢ } 90\,518\,512.50 \end{aligned}$$

**MONTO POR INDEMNIZAR POR DERECHOS CEDIDOS SERVIDUMBRE
DE PASO DE TUBERIA = ¢ 90 518 512.50**

A continuación, se valorará el área dentro del traslape correspondiente a 255 m². Al ser del tipo de paso de tubería enterrada, su afectación se considera como media, definiéndose un coeficiente de afectación del 0.45 sobre su valor. Por tratarse de un área en traslape con una servidumbre eléctrica a favor del ICE, según análisis,

dicha porción de terreno no puede ser indemnizada al 100% por compartir su uso con otra institución estatal, por ende, se determina una indemnización del 50% al monto estipulado. De este modo, la indemnización por concepto de derechos cedidos de servidumbre de paso y tubería se calcula de la siguiente manera:

$$\begin{aligned} \text{Derechos Cedidos} &= \text{Valor Unitario} \times \text{Área Servidumbre} \times \text{Factor Afectación} \\ \text{Derechos Cedidos} &= \text{¢ } 23\,805 \times 255 \text{ m}^2 \times 0.45 \\ \text{Derechos Cedidos} &= \text{¢ } 2\,731\,623.75 \\ \text{Derechos Cedidos} &= \text{¢ } 2\,731\,623.75 / 2 \\ \text{Derechos Cedidos} &= \text{¢ } 1\,365\,811.88 \end{aligned}$$

**MONTO POR INDEMNIZAR POR DERECHOS CEDIDOS SERVIDUMBRE
DE PASO DE TUBERIA CON TRASLAPE PARCIAL = ¢ 1 365 811.88**

IV.9.8.2 Determinación del valor por daño al remanente:

Para la determinación del daño al remanente se utilizará la fórmula multifactorial establecida por el ONT; la cual considera que el daño que la constitución del derecho de servidumbre causará al resto de la finca es directamente proporcional al producto del área remanente, el valor unitario por metro cuadrado de terreno, el factor de ubicación y el factor de relación de áreas existentes entre la servidumbre, el lote y el área de la finca a gravarse.

El valor de los daños al remanente se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$DR = Ar \times VUT \times FU \times FE \times FRA$$

A continuación, se muestra el cálculo del daño al remanente:

Valor unitario por m2	VUT (¢)	23 805
Area total de la finca madre	Afm (m2)	152 130
Area de servidumbre de paso y tubería	(m2)	8 705
Area remanente	Ar (m2)	143 425
Relación de áreas	FRA	0.06
Factor de extensión	FE	0.41
Factor de ubicación	FU	0.81
Daño al remanente	DR (¢)	64 504 178.07

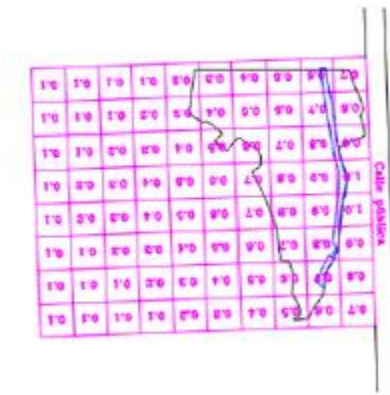
Aplicando la fórmula:

$$DR = 23\ 805 \times 143\ 425 \times 0.06 \times 0.41 \times 0.81$$

$$DR = 64\ 504\ 178.07$$

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS AL REMANENTE = ₡ 64 504 178.07

El factor de ubicación (FU) se calculó a partir de una matriz, definida en el Manual de Avalúos del Instituto Costarricense de Electricidad. En la figura siguiente se muestra la ubicación de la finca madre y de la servidumbre planteada dentro de la citada matriz.



La servidumbre de paso y tubería, requerida por el AyA afectara 8 celdas de la matriz con valores de 0.6-0.7-0.8-0.9-1-1-0.8-0.7. El promedio de dichos factores es de 0.81 y por tanto ese valor corresponde al Factor de ubicación.

$$FU = 0.81$$

El factor de extensión se calcula mediante la fórmula establecida para ese fin por el ONT:

$$FE = 31.68489282 \times (AR)^{-0.366894}$$

$$FE = 31.68489282 \times (143\,425)^{-0.366894}$$

$$FE = 0.41$$

El factor de relación de áreas se obtiene como el cociente del área de la servidumbre de paso entre el área de la finca madre:

$$FRA = \frac{A_{Sp}}{A_{Fm}}$$

$$FRA = 8\,705 / 152\,130$$

$$FRA = 0.06$$

IV.9.9 Valor de las construcciones

No se contempla la indemnización por concepto de construcciones.

IV.9.10 Gravámenes y anotaciones que pesan sobre la propiedad

*La finca cuenta con los gravámenes de Servidumbre, Servidumbre de líneas eléctricas y de paso sobre los cuales el área de Topografía del AyA indicó que, **si** existe afectación, mediante el informe UEN-PC-2024-00923.*

*Además, la finca cuenta con el gravamen de Reservas y Restricciones, sobre el cual la Unidad Ejecutora Portafolio de Inversiones AYABCIE con asesoría de la Dirección Jurídica del AyA, indicó que, **si** existe afectación, mediante el memorando GG-UEPIAYA-BCIE-2025-02431 y PRE-J-2025-01412 (ver adjunto en documentos del expediente administrativo para adquisición del terreno).*

- *Servidumbre de líneas eléctricas y de paso*

Citas: 2018-331266-01-0001-001

Afecta a la finca: 3-00185679-000

Se indica: “...Hace referencia a la constitución de la servidumbre y adquisición de tres sitios para la construcción de torres de transmisión eléctrica para el proyecto de la Segunda Derivación de la Línea de Transmisión Río Macho – Tejar – El este, situado en Cartago, El Guarco, San Isidro.

...la servidumbre con citas 2018-331266-01-0001-001 si afecta el área de interés para AyA.

Esta fue considerada en el plano y diseño de la servidumbre de paso y tubería y obras complementarias para PAAM de Acueductos y Alcantarillados.” Por lo tanto, se realizó la indemnización considerando la afectación por el área de traslape.

- *Servidumbre*

Citas: 2018-331266-01-0003-001

Afecta a la finca: 3-00185679-000

Se indica: “...servidumbre de acceso para las torres N° 6 y 7, con una longitud sobre la línea de centro de 331.10m, con un ancho aproximado de 5m y para u área total de servidumbre de 1 655.5m2.

Esta servidumbre no afecta el área de interés para AyA”

- *Reservas y Restricciones*

Citas: 271-02953-01-0901-001

Afecta a finca: 3-00185679-000

*Se indica: “En atención al oficio **PRE-J-2025-01412**, de fecha 21 de abril de 2025, el cual corresponde a **CRITERIO LEGAL DE OFICIO SOBRE RESERVAS DE DOMINIO PÚBLICO EN FINCA # 3-185679-000**, y tomando en consideración lo manifestado vía correo electrónico en fecha 13 de mayo de 2025, por el señor Juan Carlos Jiménez Ríos, funcionario del Registro Inmobiliario, Proceso de Gestión Inmobiliaria del Instituto Costarricense de Electricidad, se procede a **DEJAR SIN EFECTO** el oficio **GG-UEPIAYA-BCIE-2024-02782**, de fecha 22 de julio del 2024, y en su defecto utilizar en favor del AyA hasta un 12% del área adquirida por información posesoria para obra pública.” Por lo tanto, se realizó la indemnización utilizando la afectación de las reservas y restricciones.*

IV.9.11 Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización

Se realizo un peritaje forestal sobre la franja de terreno donde se constituirá el gravamen de servidumbre, y se determinó que no existen árboles en pie con valor comercial, por lo tanto, no debe incluirse dentro del avalúo ningún valor económico por los árboles existentes dentro del predio de interés del AyA, según el informe forestal UEN-GA-2024-00905 (ver adjunto en documentos del expediente administrativo para adquisición del terreno).

INDEMNIZACIÓN POR PERITAJE FORESTAL = ¢ 0.00

V. Conclusiones

Se determina el monto total a indemnizar en el valor fijado en el apartado 4.9.8.1, 4.9.8.2 y 4.9.11:

Valor derechos cedidos por la servidumbre de paso de tubería	¢ 90 518 512.50
Valor derechos cedidos por la servidumbre de paso de tubería afectada por la servidumbre ICE	¢ 1 365 811.88
Valor daño al remanente	¢ 64 504 178.07
Valor peritaje forestal	¢ 0.00
Monto total de indemnización	¢ 156 388 502.45

Debido al gravamen Reservas y Restricciones (ver apartado 4.9.10 Gravámenes y anotaciones que pesan sobre la propiedad), del monto total indicado anteriormente, el AyA puede utilizar la reserva del 12% a favor del Estado, en este caso, para la ejecución del PAAM, por ser un proyecto de utilidad pública sin que medie indemnización.

Se indica en el informe GG-UEPIAYA-BCIE-2025-02431: “La reserva del 12 % a favor del Estado recae sobre la cabida de 111.351,02 m², lo cual significa que se puede utilizar a favor del Estado una franja de hasta 13.362,12 m². Siendo que la servidumbre requerida tiene un área total de 8705 m², podrá el AyA adquirir la TOTALIDAD de dicha franja de terreno sin necesidad de indemnización alguna.”

Por lo tanto, el monto total de indemnización corresponde a:

Monto de indemnización del área 8 705 m2	¢ 0.00
Monto total de indemnización	¢ 0.00

Valor en letras: Cero colones.

VI. Recomendaciones

Es importante destacar el análisis de cada uno de los insumos necesarios para la valoración del inmueble.

VII. Responsables

Andrea J. Valerio Rosales

Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversiones AyA BCIE

VIII. Anexos (...)

Anexo 8. Valores Municipales

Por solicitud remitida mediante el oficio JD-2024-00317 el cual expresa: "...se solicita que, para futuros casos relacionados con temas para asumir acueductos o acuerdos de declaratoria de interés público institucional, o en trámites similares presentados por Unidades Ejecutoras, se incluya un cuadro con el precio municipal de las propiedades. este cuadro servirá como referencia para los señores directores."

A criterio del área de avalúos del AyA se aclara lo siguiente:

- Los avalúos institucionales son ejecutados por profesionales expertos del área de la valuación, que justifican los montos por indemnizar según metodologías acordes al propósito de la valoración.

- Una de las metodologías empleadas en la institución para los avalúos de terrenos y servidumbres, es el comparativo basado en el enfoque de Mercado, en el cual se obtiene el valor del terreno a partir de la información de propiedades cercanas que poseen características comparables con el lote a valorar. Con este enfoque se busca determinar un precio de la propiedad según la oferta y condiciones actuales del mercado circundante al momento de la valoración, justificadas a través de cálculos matemáticos que compara variables para determinar un valor objetivo de compra.

- Por otro lado, se cuenta con el enfoque Fiscal, el cual posee su fundamento legal sobre la Ley 7509 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, siendo competencia de las municipalidades las encargadas de realizar las valoraciones de bienes inmuebles facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera dicha ley. Así mismo corresponde al Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, establecer los lineamientos generales de valoración que han de seguir las municipalidades para realizar los procesos de valoración (avalúos), de los inmuebles para la gestión de este tributo.

- Bajo la determinación de cuál enfoque utilizar para las valoraciones de terrenos y servidumbres de la institución, podemos citar de la Ley 7509 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el art. 10. Valoración de los inmuebles: “La valoración general o individual se realizará, por lo menos, una vez cada cinco años y no podrá efectuarse si no han pasado, como mínimo dos años desde la última valoración.” Se evidencia que los valores municipales no representan los valores actuales del mercado, por ende, queda sin lugar la utilización de estos valores en avalúos que su fin sea de mercado (comercial).

- Para el caso específico de la finca citada anteriormente, el avalúo tiene un fin de mercado (comercial), no se emplean los valores “municipales”, porque su único fin corresponde a la recolección de impuestos municipales, representando valores incomparables con el mercado actual, produciendo una mala ejecución metodológica del cálculo del avalúo, así como la generación de un valor de compra impropio a terceros.

- Finalmente se aporta como referencia el cuadro de los valores municipales del Guarco obtenidos de los mapas de zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda, para la ubicación de la finca en estudio en una zona rural, cabe mencionar que dichos valores por metro cuadrado son los que utilizan las municipalidades para realizar sus cálculos y determinar el valor fiscal de las propiedades, por ende, se aporta el valor de hacienda que corresponde a:

Lotetipo_zonah: 3

PROVINCIA	3
CANTON	08
DISTRITO	02
COD_CANT	308
AÑO	2020
TIPOZONA_U_R	Z
COD_ZONAH	R02/U02
VALOR (€)	3.560,00
AREA (m²)	24.000,00
FRENTE (m)	100,00
REGULARIDAD	0,90
VIA	6
PENDIENTE (%)	5,00
SERVICIOS1	
SERVICIOS2	15
NIVEL (m)	
UBICACION	
TIPO_DE_USO	
COD_TIPO_USO	
HIDROLOGIA	-3
CAPACIDAD_USOT	II
CONCATENADO	30802R02/U02



Valor fiscal de la finca según estudio registral		
Finca	Área	Valor fiscal
3 185679-000	152 130.00 m ²	€ 1 000.00

(...)"

DÉCIMO: Que debido a la utilización de la reserva del 12% a favor del Estado, y al formar parte esta servidumbre de un proyecto de utilidad pública, no media indemnización alguna, por lo que no se requiere disponer de partida presupuestaria para formalizar la servidumbre de interés.

DÉCIMO PRIMERO: Que la Hacienda Los Jaúles S.A., cédula jurídica: 3-101-009856, con respecto a los impuestos municipales y de bienes inmuebles, según consulta realizada el 23 de julio de 2025, en la página de la municipalidad de El Guarco, se encuentra al día.

DÉCIMO SEGUNDO: Que según lo indicado por la UEPIAYA-BCIE, la constitución de la servidumbre de tubería, paso y obras complementarias sobre la finca n.º 3-185679-000 y descrita en el plano catastrado número 3-13820-2024, es de evidente interés público para el cumplimiento de los fines institucionales.

POR TANTO

Con fundamento en el memorando **GG-UEPIAYA-BCIE-02743** del 27 de mayo del 2025, el Informe de Justificación Técnica, el expediente 308020185679-001S, de la Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversiones AyA BCIE, UEPIAYA-BCIE y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 50 de la Constitución Política, la Ley Constitutiva de AyA N.º 2726, Ley N.º 6313 de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres, aplicable a AyA, por mandato de la Ley N.º6622, Ley de Expropiaciones N.º9286 y sus reformas, Reglamento de Adquisición de bienes destinados a dominio público de AyA, se acuerda:

PRIMERO: Declarar de utilidad pública y necesidad social la constitución de una servidumbre de tubería, paso y obras complementarias tales como cajas de válvulas, componentes de manejo pluvial, bloques de anclajes y demás elementos que irán enterrados y están estrictamente vinculados con la instalación de la tubería de conducción, con una longitud de 592 metros, un ancho promedio de 14,7 metros, para un área de 8 705,00 m², con rumbo sur-norte, descrita en el plano catastrado número **3-13820-2024**, a favor del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados para el Proyecto “Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa”, sobre la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Cartago, matrícula número **185679-000**, a nombre de Hacienda los Jaúles Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica: 3-101-009856, cuya **naturaleza** es terreno de pasos y cultivos con una casa de habitación, lechería y bodega, **situada**, en el distrito 02 San Isidro, del cantón 08 El Guarco, de la provincia 03 Cartago; **linda** al norte con Urbino Martínez; al sur: calle pública y Junta de Educación de la Escuela De Guatuso Del Guarco; al oeste: con German Montero Camacho, María Ramírez Brenes, María Elida Monge Ortiz, Virginia Zeledón Méndez, Guillermo Cordero Flores, Francisco Brenes Vega, Carlos Brenes y al este: calle pública, y Junta de educación de la Escuela de Guatuso de El Guarco, Hubert Piedra Montero; con una **cabida**, según Registro, de 152 130 m², con **plano** catastrado C-1697868-2013. El inmueble a la fecha no posee anotaciones, y soporta los siguientes gravámenes: a) Reservas y restricciones, citas: 271-02953-01-0901-00, finca referencia: 3005281-000, de la cual no existe cancelación parcial ni anotación del gravamen hoy en día. b) Servidumbre de Líneas eléctricas y de paso, citas: 2018-331266-01-0001-001, Derecho de paso de línea eléctrica, afecta a finca: 3-00185679 -000, inicia el 24 de mayo de 2018, longitud: 629,35 metros, ancho 30,00 metros, rumbo: este a oeste, cancelaciones parciales no hay, a favor de la finca 3 58059-000 y en contra de la finca 3 185679-000, anotaciones del gravamen, no hay; y, c) Servidumbre, citas: 2018-331266-01-0003-001, Servidumbre de acceso (camino) para llegar a sitios de torres, afecta a finca: 3-00185679-000, inicia el 24 de mayo de 2018, longitud: 331,10 metros, ancho: 5,00 metros, rumbo de este a noreste, cancelaciones parciales no hay, a favor de la finca: 3-58059-000, en contra de la finca: 3-185679-000, anotaciones del gravamen: no hay.

SEGUNDO: Establecer, con base en la recomendación técnica las siguientes condiciones y limitaciones para la servidumbre de tubería, paso y obras complementarias por constituir:

Para futuros accesos de vehículos livianos a la propiedad o servidumbres de paso, estas no presentarían incompatibilidad de uso con la servidumbre impuesta por AyA, por lo que ésta no restringe el uso para el acceso a otras propiedades que lo requieran, considerando siempre que no se afecte el paso, ni la integridad, ni el mantenimiento de la tubería.

En el diseño, tramitología del acceso y conformación de servidumbre por parte del propietario, debe considerarse para su conformación las limitaciones a partir de la planificación urbana existente, así como la normativa aplicable del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Se requiere que, en el escenario de querer constituir un acceso, una vez que el propietario tenga claridad de las obras por realizar, presente el diseño al AyA para que se lleve a cabo el acompañamiento en el proceso constructivo en caso de que la tubería del PAAM se encuentre instalada. En caso de que la tubería del PAAM no se encuentre instalada, deberá garantizarse que el diseño del acceso no afecte la instalación de la tubería del proyecto, para ambos casos será requerido el aval por parte de AyA.

El área de servidumbre puede ser utilizada como camino, calle, acera, zona verde o cualquier otra actividad que no interfiera con el sondeo o con la excavación para realizar eventuales reparaciones o trabajos de mantenimiento sobre las tuberías.”

En el área comprendida en dicha servidumbre no se podrán construir edificaciones permanentes, ni sembrar árboles y cultivos que afecten la tubería por instalar y la infraestructura expuesta o enterrada o que obstaculicen el libre paso por la servidumbre. Asimismo, se garantizará la autorización para que los funcionarios del Instituto o quienes delegue la Administración, para construcción o reparación del proyecto, ingresen libremente por cualquier medio de locomoción o maquinaria que no afecte el área requerida para inspeccionar, instalar, reparar o dar mantenimiento.

TERCERO: Aprobar el avalúo Administrativo **PAAM-2025-AV-26** del 26 de mayo de 2025, de la Unidad Ejecutora Portafolio de Inversiones AYA-BCIE, que establece una indemnización de **€0.00**, debido a la reserva del 12% a favor del Estado por la ejecución de obras de utilidad pública que conlleva el gravamen de reservas y restricciones inscrito bajo las citas 271-02953-01-0901-001 en la finca 3-185679-000.

CUARTO: Autorizar a los apoderados del Instituto para que realicen las diligencias necesarias a fin de expropiar en vía administrativa o judicial, en caso de negativa del afectado o su apoderado a aceptar el precio fijado administrativamente o de cualquier impedimento legal que obligue a la Institución a acudir a esta vía.

QUINTO: Autorizar a los notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de inscribir a nombre del AyA, la servidumbre requerida. Asimismo, se autoriza al notario institucional a proceder también a realizar cualquier otro acto o diligencia necesaria, concerniente a la inscripción de dicha servidumbre.

SEXTO: Notificar a la propietaria registral, por cualquier medio que establezca la ley y se le otorgue un plazo de ocho días hábiles, para manifestar su conformidad o no con el precio asignado administrativamente, según el artículo 7 de la Ley N.º 6313; en caso de no aceptación del precio fijado administrativamente o cumplido el plazo indicado sin respuesta alguna por parte de los propietarios, o cualquier impedimento, se acudirá a la vía judicial y se iniciarán las diligencias de avalúo por expropiación, para proceder con la adquisición de la servidumbre, bajo apercibimiento de que en caso de silencio este será tenido como aceptación del avalúo administrativo, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Expropiaciones N.º9286.

Notifíquese.

ACUERDO FIRME

Licda. Karen NaranjoRuiz, Junta Directiva.—1 vez.—(IN202501001485).