

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Acuerdo de Junta Directiva del AyA			
Sesión No. 0055-2025 Ordinaria	Fecha de Realización 22/Oct/2025	Acuerdo No. 2025-0300	
Artículo 4-ARTÍCULO 4. Adquisición de la finca completa para la Planta Potabilizadora del PAAM, Quinta Etapa (FINCA 1-526851-000. Exp. 103070526851-001L) Memorando GG-2025-02741			
Atención Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversión AyA – BCIE, Bienes Inmuebles, Dirección Jurídica,			
Asunto Adquisición de finca para la planta potabilizadora		Fecha Comunicación 23/Oct/2025	

JUNTA DIRECTIVA INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

CONSIDERANDOS

PRIMERO: Que la Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversiones AyA BCIE (UEPIAYA-BCIE), solicitó mediante memorando n.º GG-UEPIAYA-BCIE-2025-04801 de 16 de setiembre de 2025, la adquisición de una finca completa n.º 1-526851-000 con un área de 69,510.28 m², descrito en el plano catastrado 1-0694270-2001, para emplazar, junto con las fincas 1-602010-000 y 1-602011-000 (cuyas adquisiciones serán tramitadas en expedientes independientes), la planta potabilizadora requerida para el Proyecto Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa, también conocido como PAAM, y así garantizar el abastecimiento continuo del sistema de agua potable del Acueducto Metropolitano.

SEGUNDO: Que el inmueble requerido se encuentra inscrito ante el Registro Nacional, Partido de San José, sistema de folio real matrícula n.º 1-526851-000, cuya naturaleza es terreno de pastos y pinares, situada en el distrito 7 (Patarrá), del cantón 3 (Desamparados), de la provincia de San José; lindante al norte con Ascensión Picado Castro, Cayetana de Coris, S. A., Enrique Herrero Madriz, Gabriel Herrero Madriz y Carolina Herrero Madriz, al sur con Cafetalera La Raya, S. A., quebrada en medio y Sylvia Schroeter Fallas, al este con Cayetana de Coris, S. A., Enrique Herrero Madriz, Gabriel Herrero Madriz y Carolina Herrero Madriz, Asociación Cristiana para la Protección y Mantenimiento de Bienes de La Asociación Cristo para las Ciudades y calle pública con 40.76 mts. de frente; al oeste con Sylvia Von Schroeter Fallas, quebrada en medio y Ascensión Picado Castro; mide: 69.510,28 m²; posee plano de catastro número SJ-0694270-2001. La finca no posee anotaciones, pero sí los siguientes gravámenes: 1.- Servidumbre trasladada, inscrita bajo las

citas: 305-15630-01-0900-001. Finca de referencia: 1-085507-000; 2.- Servidumbre de paso, inscrita bajo las citas: 491-07118-01-0002-001. Inicia el: 17 de mayo de 2001. Longitud: 466.09 metros. Ancho: 3.56 metros. Rumbo: sur a norte. A favor de la(s) finca(s): 1 526851-000. En contra de la(s) finca(s): 1 494464-000; 3.- Servidumbre de paso, inscrita bajo las citas: 491-07118-01-0005-001. Inicia el: 17 de mayo de 2001. Longitud: 550.62 metros. Ancho: 7.00 metros. Rumbo: sur a norte. A favor de las fincas: 1 494464-000. En contra de las fincas: 1 526851-000.

TERCERO: Que la finca por adquirir está inscrita a nombre de Desarrollos Quintas La Cayetana, Sociedad Anónima, cédula jurídica n.º 3-101-285915, con domicilio social en la provincia de Heredia, cantón 07 (Belén), San Antonio, 600 metros oeste y 25 metros norte del Cruce, con dirección electrónica: rmontenegro@rebabogados.com. La representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, corresponde al presidente, al vicepresidente, al secretario y al tesorero de la Junta Directiva actuando conjuntamente al menos dos de ellos de la siguiente manera: el presidente conjuntamente con el vicepresidente o, en ausencia de este, con el tesorero; el vicepresidente conjuntamente con el presidente o, en ausencia de este, con el secretario; en ausencia del presidente y el vicepresidente, podrán actuar conjuntamente el secretario y el tesorero. Los apoderados podrán, además, sustituir sus poderes en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, en todo caso, reservándose o no sus facultades originales; igualmente podrán nombrar toda clase de apoderados especiales, generales, generalísimos, revocar esos poderes y conferir otros de nuevo. Actualmente, los nombramientos de la Junta Directiva son por todo el plazo social y recaen sobre las siguientes personas: **presidente:** Francisco Herrero Peñuela, cédula de identidad número 1-0412-0675. **vicepresidente:** Adriana Herrero Fernández, cédula de identidad número 1-1296-0473. **secretaria:** María Elena Zamora Capella, cédula de identidad número 1-0445-0999. **tesorera:** Adriana Teresa Fernández Narváez, cédula de identidad número 1-0545-0091. El contacto para todo efecto será el señor **Francisco Herrero Peñuela**, empresario, vecino de Heredia, Cariari, Bosques Doña Rosa, casa 9 C, teléfono: 8433-8969, correo electrónico: mauricio.herrero@herreroocr.com

CUARTO: Que el Informe PAAM-2025-TOP-30, con fecha del 07 de agosto 2025, denominado “Aval de Plano Catastrado SJ-694270-2001 – Planta Potabilizadora”, concluye que: a) Sobre la servidumbre trasladada (305-15630-01-0900-001): que aunque registralmente se ha trasladado desde 1875, no afecta la finca 1-526851 en su materialidad, ya que no hay evidencia física ni interés actual. Se recomienda solicitar al Registro que la inscripción de la finca se haga libre de este gravamen, según el artículo 12 de la Ley de Expropiaciones N.º 9286; b) sobre las servidumbres de paso (491-07118-01-0002-001 y 491-07118-01-0005-001), sí afectan la materialidad de las fincas involucradas (1-526851, 1-602010 y 1-602011), pero no representan un problema, ya que todas serán adquiridas por el AyA, eliminando el uso por terceros. No existe impedimento legal para la adquisición de las fincas necesarias para el proyecto, por lo que se debe continuar con los trámites administrativos, incluyendo la Declaratoria de Interés Público. Por lo tanto, los gravámenes no afectan la viabilidad del proyecto ni la adquisición de los terrenos requeridos.

QUINTO: Que el Análisis Legal de gravámenes de la Unidad Ejecutora, n.º GG-UEPIAYA-BCIE-2025-03755 de 21 de julio del 2025, reitera lo indicado en el Informe PAAM-2025-TOP-30 y concluye:

...una vez adquiridas [las tres propiedades que requiere la planta potabilizadora] pasarán a ser propiedad del AYA por lo que no existe inconveniente ni incompatibilidad de estas con el proyecto ni para la adquisición del terreno. En consecuencia, según lo indicado en los documentos y fundamento expuesto, considera esta Dirección que no existe impedimento legal para la adquisición del inmueble y deberá continuarse con los trámites necesarios para la conformación del expediente administrativo. Una vez realizada la Declaratoria de Interés Público y con la anuencia del propietario, es viable la adquisición del inmueble de interés por la vía administrativa (en caso de que para dicho momento la finca no soporte alguna otra situación, anotación o gravamen que impida su adquisición en esa vía).

SEXTO: Que de acuerdo con el criterio expresado en Informe de Justificación Técnica, PAAM-2025-ING-86, para el Expediente # 103070526851-001L, firmado digitalmente el 12 de setiembre de 2025 por la Ing. Angélica Carballo Vargas, y el Ing. Óscar Cabezas Herrera, el Proyecto PAAM se puede dividir en cuatro sectores principales: la parte 1 corresponde a un conjunto de obras de captación; la parte 2 contempla la conducción; la parte 3, a la Planta Potabilizadora; y la parte 4 se refiere a la interconexión de la Planta Potabilizadora con dos diferentes puntos de la red de distribución existente en la zona sur del Área Metropolitana, siendo que el terreno por adquirir n.º 0526851, según el plano catastrado 1-0694270-2001, en el que se emplazará la planta de tratamiento, junto con otras dos propiedades colindantes (1-602010-000 y 1-602011-000).

SÉTIMO: Que, de acuerdo con el criterio expresado en Informe de Justificación Técnica, la ubicación de la finca en la que se emplazará la planta de tratamiento fue seleccionada a través de un análisis multidisciplinario, que integró criterios técnicos, económicos, ambientales y sociales. este análisis incluyó el trazado del acueducto, definido en el Estudio de Factibilidad Técnica del PAAM, elaborado por el ICE entre 2013 y 2017, el cual respalda la viabilidad técnica del proyecto.

La elección del trazado de la ruta satisface los requerimientos operacionales del futuro acueducto. este trazado se orienta a aprovechar las condiciones topográficas favorables, evitando sectores de alta pendiente, siempre que sea posible, tratando de mantener la tubería enterrada y protegida. Esta estrategia no solo reduce las pérdidas de energía, sino que también optimiza el uso de accesorios y bloques de anclaje, mejorando las condiciones hidráulicas, constructivas y operativas del sistema.

En ese sentido, la selección del terreno en estudio se da bajo el análisis de las propiedades cercanas al trazado de la ruta y que cumplen con las condiciones requeridas por cada obra. De esta forma, según Justificación Técnica, el sitio seleccionado cumple con todas las necesidades.

OCTAVO: Que, de acuerdo con el criterio expresado en Informe de Justificación Técnica, para el Expediente #103070526851-001L, la determinación de la finca 1-526851-000, según el plano catastrado SJ-694270-2001, se hizo considerando los siguientes criterios:

- ***Cumplimiento de requisitos para la operación por gravedad del acueducto:*** *El terreno seleccionado cuenta con la elevación necesaria para cumplir 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.*

- ***Cercanía a trazado de ruta:*** *La propiedad se encuentra dentro del trazo definido en el estudio de factibilidad del PAAM. Esta ubicación estratégica es indispensable, ya que permite el emplazamiento de la Planta Potabilizadora en el punto preciso donde concluye la conducción del agua proveniente del Túnel Lajas, antes de su distribución. Además, la altitud del sitio garantiza el cumplimiento de las condiciones necesarias para mantener la operación por gravedad.*

- ***Características geotécnicas adecuadas:*** *Los estudios básicos realizados en el terreno han determinado que las características geotécnicas al nivel de desplante previsto son aptas para soportar las obras previstas, lo cual contribuye a la viabilidad constructiva y estructural del proyecto.*

- ***Área requerida:*** *Se considera que la finca 1-526851, en conjunto con las fincas 1-602010 y 1-602011, satisface los requerimientos de áreas para el desarrollo de todas las estructuras que conformarán la Planta Potabilizadora según el diseño de sitio propuesto a nivel de anteproyecto. Asimismo, la adquisición del lote completo busca asegurar cierta disponibilidad de espacio en caso de requerirse la ejecución de obras de estabilización, drenajes o protección ambiental dadas las condiciones topográficas de sitio, expuestas en este documento, así como la implementación de medidas ambientales.*

- ***El acceso hacia vía pública:*** *Esta finca colinda directamente con una calle pública asfaltada, lo que la convierte en el punto de ingreso principal al sitio de la Planta Potabilizadora. Esta condición de accesibilidad resulta esencial tanto para la construcción, como para la operación y el mantenimiento futuro de la infraestructura.”*

NOVENO: Que, según criterio expresado en Informe de Justificación Técnica, para el Expediente #103070526851-001L las principales obras por realizar en el terreno que interesa junto con las propiedades colindantes referidas, son:

- ***Estructura para floculación:*** *cuyo objetivo es proporcionar a la masa de agua coagulada una agitación lenta, aplicando velocidades decrecientes, para promover el crecimiento de los flóculos y su conservación, hasta que la suspensión de agua y los flóculos salgan de la unidad.*

- **Tanques para decantación:** que permitirán eliminar sólidos suspendidos en el agua, mediante decantación.
- **Baterías de filtros:** que son unidades que permiten la purificación del agua decantada a través de su paso por un medio filtrante.
- **Edificio de cloración:** en esta estructura se dará la incorporación de gas cloro para asegurar la eliminación de contaminantes del agua y que sea apta para el consumo humano.
- **Planta de tratamiento de lodos:** específica para el tratamiento de los lodos producidos por el proceso de potabilización del agua cruda antes de proceder con su vertido a cuerpos de agua en cumplimiento al Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, Decreto N.º 33601-MINAE-S.
- **Edificio de operaciones o casa química:** es donde se dará todo el manejo de las sustancias químicas de la planta potabilizadora.
- **Tanques de almacenamiento de agua potable:** se tiene previsto la construcción de dos tanques de almacenamiento con una capacidad total de 20 000 m³.
- **Sistema de tratamiento de aguas residuales:** aquí se ubicarán servicios sanitarios y baños completos para el uso de los operadores; las aguas negras producidas de estos servicios son depuradas mediante algún sistema biológico como un tanque tipo séptico o un sistema combinado con cámara de filtro anaeróbico de flujo ascendente, la disposición final se hará por medio de un campo de infiltración.
- **Sistema pluvial:** para el manejo de la escorrentía pluvial.
- **Accesos, seguridad y zonas de parqueo:** para vehículos livianos y de carga. Así como acceso y aceras para peatones, tanto a lo interno como a lo externo de la propiedad.
- **Laboratorio:** en este edificio se realizarán análisis físicos, químicos y microbiológicos del agua, con el fin de verificar que el proceso de potabilización cumpla con los parámetros establecidos por la normativa vigente y garantizar la calidad del agua suministrada.
- **Otras obras conexas.**

DÉCIMO: Que según criterio expresado en Informe de Justificación Técnica, la finca por adquirir, desde el punto de técnico, cumple idóneamente con criterios técnicos y legales (PAAM-2025-ING-86), así como también posee, junto con las fincas colindantes que deberá adquirirse (n.º 1-602010-000 y 1-602011-000) el área necesaria para desarrollar las obras constructivas. Al respecto, se concluye lo siguiente:

Se considera que la finca 1-526851, en conjunto con las fincas 1-602010 y 1-602011, satisface los requerimientos de áreas para el desarrollo de todas las estructuras que conformarán la Planta Potabilizadora según el diseño de sitio propuesto a nivel de anteproyecto. Asimismo, la adquisición del lote completo busca asegurar cierta disponibilidad de espacio en caso de requerirse la ejecución de obras de estabilización, drenajes o protección ambiental dadas las condiciones topográficas de sitio, expuestas en este documento, así como la implementación de medidas ambientales.

DÉCIMO PRIMERO: Que, en materia ambiental, según Justificación Técnica, el Proyecto PAAM, cuenta con los siguientes estudios y decretos: **a.-** Viabilidad ambiental: 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 hasta el 31 de agosto del 2028; **b.-** Declaratoria de interés público: Decreto emitido por el Ministerio Ambiente y Energía (MINAE), 42342-MINAE, del 1 de junio de 2020; **c.-** Declaratoria de Conveniencia Nacional: indicada en el Decreto Ejecutivo 44370-MINAE código DAJ-D024-2023 del 24 de noviembre de 2023, donde se indica que se autoriza 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.º 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; **d.-** Aval de SINAC: Dado que los terrenos se encuentran dentro de la Zona Protectora de los Cerros de la Carpintera, regulada por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), ese ente se manifestó indicando que:

...los impactos que sobre los recursos que le corresponde tutelar, serían manejables y compensables, por lo que no hay objeción para el desarrollo del proyecto. Si es importante que el proyecto cumpla con la normativa ambiental vigente, lo dispuesto en la resolución de viabilidad ambiental y el decreto de conveniencia ambiental...

e.- Informe ambiental de la Unidad Ejecutora: Memorando GG-UEPIAYA-BCIE-2025-03112, emitido el 16 de junio de 2025 por la Dirección Socioambiental de la UEPI AyA-BCIE, en el cual se analiza información clave relacionada con las características del terreno propuesto para la construcción de la planta potabilizadora. En él se evalúan aspectos como el uso de suelo (predominantemente de vocación forestal), el relieve (plano-ondulado, sin pendientes pronunciadas ni condiciones topográficas que representen riesgos ambientales significativos), la hidrografía (aunque la propiedad incluye la Quebrada Lajas, se constató en campo que el área específica donde se ubicará la planta no contiene cuerpos de agua que requieran zona de protección según la normativa del INVU), cobertura vegetal (la mayor parte del área corresponde a tacotal, seguido por zonas de bosque y potrero arbolado; patrimonio cultural y arqueológico. Sobre este último punto, se evidenció una alta probabilidad de material arqueológico, según la EsIA de PAAM, por lo que, indica la Justificación Técnica:

...una vez que se adquiriera la propiedad deberá realizarse una evaluación arqueológica más detallada, dado que ya se había realizado una evaluación preliminar según se indica en el Estudio de Impacto Ambiental, expediente D1-20590-2017-SETENA- RES 1600 2021 (...). En este sentido, la Unidad Ejecutora a través de las direcciones de Socioambiental y de DAAM, tiene contemplada la contratación del estudio arqueológico respectivo, lo que garantiza la protección del patrimonio cultural y posibilita la ejecución de las obras en los terrenos adquiridos.

Por otro lado, en este informe ambiental de la Unidad Ejecutora se indica que la propiedad se encuentra dentro de la Zona Protectora Cerros de La Carpintera, lo que la clasifica como un área ambientalmente frágil y donde las intervenciones implican corta de árboles y cambio de uso de suelo; no obstante, indica la Justificación Técnica:

...el proyecto cuenta con los avales institucionales y ambientales necesarios que respaldan su ejecución. En conclusión, con base en el análisis efectuado, no se identifican impedimentos ambientales ni arqueológicos que imposibiliten la adquisición del terreno. Si bien existe una alta probabilidad de presencia de material arqueológico, dicha condición se encuentra regulada por la normativa vigente y ya cuenta con compromisos establecidos en la resolución ambiental RES N° 1600-2021-SETENA,....

Y f.- Informe forestal. Se identificó cobertura forestal que fue inventariada para efectos del avalúo forestal, lo cual se ve reflejado en el informe forestal UEN-GA-2025-02030, del 19 de julio del 2025 (...), monto que es considerado en el avalúo de la finca.

DÉCIMO SEGUNDO: Que el alineamiento fluvial n.º AL-18673-PDV, emitido por el INVU el 11 de marzo de 2025, detalla un retiro de 50 m a cada lado del cauce de la Quebrada Lajas. Indica la Justificación Técnica que:

En particular, el área de protección, en el sector de la calle de acceso, resulta parcialmente afectada; sin embargo, dicha afectación se limita a lo estrictamente necesario, conforme a lo autorizado en la Declaratoria de Conveniencia Nacional que respalda la ejecución del proyecto.

Según el criterio técnico, por no existir cuerpos de agua ni zonas de retiros propiamente dentro de lo que será la huella de construcción, no se considera que exista alguna restricción, por afectación de cuerpos de agua, que impida la compra del inmueble.

DÉCIMO TERCERO: Que la municipalidad de Desamparados emitió alineamiento vial CUS-004-00017 emitido el 09 de abril del 2025, en el que se señala un alineamiento vial previsto de 14 m (colindancia con calle pública); en relación con el ancho de las vías de la propiedad, la vía de referencia se considera en la jerarquización de la red vial. Indica, además, que frente a Servidumbre Agrícola no aplica alineamiento dado que la ubicación de las obras del sitio de planta respeta el retiro establecido, no se considera que exista afectación vial.

DÉCIMO CUARTO: Que, en relación con la situación tributaria del inmueble, una constancia de la municipalidad de Desamparados n.º 0130059 de 28 de julio de 2025, indica que la sociedad propietaria es contribuyente del impuesto de Bienes Inmuebles y que “SE ENCUENTRA AL DÍA CON SUS OBLIGACIONES CON ESTE MUNICIPIO”. Si el caso se eleva a la vía judicial, de existir deudas pendientes por concepto de impuestos municipales o territoriales, las mismas deberán cancelarse contra la indemnización y así deberá solicitarse al juzgado competente. Con respecto a la situación tributaria de la sociedad propietaria, se adjunta captura de pantalla del sistema ATV del 11 de setiembre de 2025, de la que se desprende que no está morosa ni es omisa en la presentación de las declaraciones que le corresponden.

DÉCIMO QUINTO: Que, según la certificación presupuestaria n.º GG-UEPIAYA-BCIE-2025-04711 de 10 de setiembre de 2025, en el presupuesto institucional, para el centro gestor 01031401, fondos contrapartida, en la posición financiera 5.03.01, correspondiente al proyecto PAAM, BPIP 001621 “Abastecimiento Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa”, se cuenta con presupuesto por un monto de ₡ 395 149 075.81 (trescientos noventa y cinco millones ciento cuarenta y nueve mil setenta y cinco colones con 81/100), para el periodo 2025, monto total que incluye los fondos necesarios para adquisición completa de la finca 1-526851, Plano SJ-694270-2001, propiedad de DESARROLLOS QUINTAS LA CAYETANA SOCIEDAD ANONIMA. Con tal propósito se ha creado la reserva presupuestaria n.º 109085, en la partida y centro gestor indicado.

DÉCIMO SEXTO: Que conforme al Reglamento de adquisición de bienes destinados a dominio público de AyA, es responsabilidad del Líder del Proyecto, gestionar, recopilar y analizar los estudios técnicos que se requieran para la definición del terreno, garantizar que el lote sea apto para la ejecución del proyecto, además de cumplir con las recomendaciones que se hacen en los diferentes informes y documentos técnicos para efectos constructivos.

DÉCIMO SÉTIMO: Que mediante Memorando n.º GG-UEPIAYA-BCIE-2025-04491 de 1 de setiembre del 2025, la Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversiones AyA BCIE, hace constar lo siguiente:

“En lo pertinente al proceso de adquisición de terrenos y constitución de servidumbres del Proyecto de Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa, se hace constar que el estudio de factibilidad del proyecto se encuentra debidamente actualizado.

Dicho estudio ha sido debidamente aprobado por las áreas responsables de nuestra Institución, así como por las autoridades competentes, a saber: el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) y el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN), en su condición de órganos rectores en materia de infraestructura, inversión y planificación pública.

Asimismo, a la fecha, el proyecto cuenta con la Declaratoria de Viabilidad respectiva y se encuentra debidamente inscrito y actualizado en el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BPIP). En ese sentido, cabe destacar que periódicamente se realiza una actualización en dicho sistema, la cual es gestionada

por la Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversiones AyA–BCIE en estricto cumplimiento de lo establecido por el Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).”

DÉCIMO OCTAVO: Que de acuerdo con el Informe de Avalúos PAAM-2025-AV-95, del 14 de agosto del 2025, se establece el monto a indemnizar por la compra completa de la finca 1-526851-000, estimándolo en el monto total de ¢395,149,075.81 (Trescientos noventa y cinco millones ciento cuarenta y nueve mil setenta y cinco colones con ochenta y un céntimos). Se transcribe, en lo que interesa, parte de dicho documento, el cual estipula:

“II. Antecedentes

En respuesta a la solicitud de avalúo presentada por parte de la Unidad Ejecutora Portafolio de Inversiones AYABCIE, realizada mediante el memorándum GG-UEPIAYA-BCIE-2025-03766, se rinde el siguiente informe pericial, con el fin de determinar el valor de mercado del terreno requerido para la construcción de la Planta potabilizadora y obras complementarias, que serán parte del Proyecto Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, quinta etapa.

Normativa Aplicable

El presente informe de valoración se basa en una serie de normativas tanto generales como específicas que rigen el ámbito de las valoraciones inmobiliarias y servidumbres, tales como Normas internacionales de valoración (NIV), Normativa Nacional sobre valoraciones inmobiliarias, Manual de avalúos AyA.

III. Análisis

IV.1 Motivo del avalúo

El fin de la tasación es determinar el justiprecio, para la adquisición de la finca FR 1-100526851-000, requerida para la construcción de la Planta potabilizadora y obras complementarias, que serán 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 distinto 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.
- El presente documento queda restringido únicamente para uso del AyA. Se prohíbe la distribución o reproducción de este con fines diferentes para el propósito con el que fue hecho.

IV.3 Propietario del bien

La propiedad está inscrita ante el Registro Nacional a nombre de **Desarrollos Quintas La Cayetana S.A.**, cédula jurídica 3-101-285915. (...).

IV.4 Inscripción del bien inmueble

La finca se encuentra inscrita ante el Registro Nacional al folio real **1 526851-000**, con un área según Registro de **69 510.28 m²** y cuenta con el plano catastrado **SJ-0694270-2001**, el cual describe el inmueble en su totalidad. (...).

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

La inspección se llevó a cabo el día 22 de julio de 2025 en compañía de la Ing. María José Mora funcionaria del AyA. Fecha efectiva del avalúo día 14 de agosto de 2025.

IV.6 Localización de la propiedad

El terreno se localiza en la provincia 1° San José, cantón 3° Desamparados, distrito 7° Patarra en el sector conocido como Lajas. El acceso es por calle pública de asfalto que comunica fincas con Coris y el sector de Linda Vista.

Las coordenadas aproximadas de la entrada de la finca en el sistema de proyección CRTM05 corresponden a 1 091 188 norte y 499 491 este, (...).

IV.7 Características de la propiedad a expropiar

IV.7.1 Características generales del terreno

El terreno por adquirir se encuentra descrito mediante el plano catastrado SJ-694270-2001 (...), el cual fue avalado por el área de Topografía del AyA mediante el informe PAAM-2025-TOP-30 / GG-UEPIAYA-BCIE-2025-01634 (...). El terreno posee las siguientes características:

4.7.1.1 Área requerida por el AyA: 69 510.28 m².

4.7.1.2 Topografía: Terreno quebrado con fuertes pendientes en algunos sectores principalmente en colindancia con la quebrada.

4.7.1.3 Uso del terreno actual: en su gran mayoría es de vocación forestal, es decir, la propiedad presenta en su gran mayoría una zona de bosque, una zona de potrero arbolado y zonas de protección por la presencia de un cuerpo de agua.

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

4.7.1.5 Ubicación del terreno: Contiguo al centro de rehabilitación RENACER en Lajas.

4.7.1.6 Frente: Cuenta con 46.93 m de frente a calle pública.

4.7.1.7 Tipo de acceso: Mediante calle pública de asfalto en irregulares condiciones.

4.7.1.8 Servicios Urbanísticos: No cuenta con acera, cordón ni caño.

4.7.1.9 Naturaleza: terreno de pastos y pinares.

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 porque 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.

Además, se utilizó la metodología de Depreciación de construcción - Ross Heidecke para la valoración de la estructura, utilizando la tipología constructiva del Ministerio de Hacienda para determinar los valores por metro cuadrado. Tal metodología calcula la depreciación en la valoración de la construcción considerando la edad y estado de conservación de la estructura, calculando un valor acorde con la realidad.

IV.9 Avalúo del terreno por adquirirse

IV.9.1 Descripción topográfica del terreno de interés del AyA

El sector donde se localiza la finca por adquirir constituye el límite provincial entre Desamparados de San José y el cantón central de Cartago, por ende, esta zona constituye un sector de transición entre los centros urbanos de Desamparados y Cartago mediante la vía pública que comunica el sector de Linda Vista con Coris.

Con respecto al acceso, la finca cuenta con un acceso en el lindero sur. Esta vía de comunicación es una calle pública de asfalto en irregulares condiciones, sin salida, únicamente sirve para brindar acceso a las propiedades del sitio.

(...)

La finca la recorre un cuerpo de agua definida como quebrada según el informe técnico emitido mediante oficio GG-UEPLAYA-BCIE-2025-03112 (...) así como el alineamiento fluvial emitido por el INVU. La quebrada posee una dirección de norte a sur, recorre el lindero suroeste de la propiedad (...). Según criterio técnico, la quebrada afecta la propiedad por la ley forestal y la ley de aguas, la cual determina una zona de protección de 50m a ambos márgenes del cauce de la quebrada. Esta zona de protección representa restricciones sobre el terreno con el fin de resguardar las condiciones del cuerpo de agua.

(...)

La mayoría del terreno (63.51%) por adquirir se localiza dentro de zona protectora Cerros de la Carpintera, condición que representa una serie de limitaciones relativas actividades que se pueden desarrollar en los terrenos localizados dentro de este sector, pese a ello se cuenta con aval del SINAC para el desarrollo de las obras del proyecto.

Además, cabe mencionar que la propiedad se localiza muy cerca de un ramal de la falla tectónica Aguacaliente, no obstante, con base en el modelo geológico-geotécnico, se infiere que la traza de esta falla no se extiende hasta la superficie. Esta condición representa una ventaja significativa desde el punto de vista constructivo, ya que reduce el riesgo directo de desplazamiento tectónico superficial en el área de emplazamiento de la planta. El área de diseño ha tomado las consideraciones respectivas para promover el sitio de emplazamiento de la planta potabilizadora y obras complementarias acordes a tal condición del terreno promoviendo una adecuada operación.

Así mismo se solicitó un dictamen de vulnerabilidad sobre la propiedad por parte de la Comisión Nacional de Emergencias, el cual establece que no se identifican áreas inestables que comprometan el inmueble, avalando el emplazamiento de la planta potabilizadora y obras complementarias en dicho terreno (...).

La finca por adquirir tiene una cobertura boscosa con presencia de especies con potencial de aprovechamiento con fines de aserrío, por ende, se contempla indemnización por concepto de árboles dentro del avalúo según el informe técnico emitido mediante oficio UEN-GA-2025-02030 (...).

El área de interés por el AyA posee una ubicación medianera, presenta algunas construcciones dentro de sus límites, las cuales se detallan en los apartados IV.9.2 Estado y uso actual de las construcciones y IV.9.9 Valor de las construcciones.

La zona se caracteriza por ser un sector rural montañoso. Por las limitaciones propias de la zona no se evidencia actividad comercial, salvo la venta de productos caseros elaborados en las pocas viviendas que se divisan sobre la carretera principal. Los centros de población más cercanos son Linda Vista en el sector de San José y Coris en el sector de Cartago, el cual se caracteriza como un sector industrial con facilidades de acceso a servicios y bienes básicos.

El perímetro de la propiedad de interés por el AyA define una forma irregular, todos los linderos colindan con fincas, además, el lindero sur colinda con la quebrada y calle pública. Parte del lindero sur y el lindero oeste presentan delimitación física con cercas vivas, postes de madera con alambres de púas y malla ciclón en el acceso a la propiedad (valorado en el apartado IV.9.2 Estado y uso actual de las construcciones y IV.9.9 Valor de las construcciones); el resto de los linderos no poseen delimitación física.

Con respecto a la pendiente del terreno por adquirir se cataloga como quebrada, ya que, si bien existen algunos sectores planos de la finca donde la pendiente no supera el 10%, en su mayoría se evidencia una pendiente quebrada, principalmente en colindancia con el cuerpo de agua.

(...)

IV.9.2 Estado y uso actual de las construcciones

En la propiedad se localiza una estructura la cual se describe a continuación:

1. Una Vivienda de madera:

Una vivienda de madera con un área aproximada de 127 m². La vivienda es utilizada como casa de habitación. Cuenta con habitación, un baño, sala, cocina, un cuarto de pilas y un corredor. La vivienda presenta delimitación física con postes de madera y alambre. Su estado es regular y tiene una edad de 16 años.

2. Ranchos:

Dentro de la propiedad se localizan 6 ranchos pequeños con áreas que oscilan los 10m² a 50 m². Son utilizados para recreación, con estructura de madera, sobre piso de concreto y/o piedra cuarta, techados, poseen instalación eléctrica y parrilla. Su estado es regular y tienen una edad de 3 años.

3. Batería de baño:

Dentro de la propiedad se localiza una batería de 2 baños con un área de 10 m², posee inodoro, lavadero con tres pilas, paredes y techo laminado, piso de concreto. Su estado es regular y tiene una edad de 3 años.

4. Sistema séptico:

Dentro de la propiedad se localiza un sistema séptico de 5 000 litros y drenaje de piedra bruta de 60 metros de largo. Su estado es regular y tiene una edad de 3 años.

5. Cerca en acceso a la propiedad:

El ingreso a la propiedad está delimitado físicamente por un portón y malla ciclón de 57 m. Su estado es regular y tiene una edad de 16 años.

Esta estructura es susceptible de indemnización, por lo tanto, se detalla en el apartado IV.9.9 Valor de las construcciones.

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 (...), 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 2.0 km.

Se determinaron algunas 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/(m ²)	Area (m ²)	Frente (m)	Pendiente (%)	Servicios Públicos	Contacto	Tipo de vía
1	₡ 19,807.69	26,000.00	75.00	35	Todos los servicios públicos. Sin acera	Omar Aguilar / Piyó 8469-9360 / 6341-5544	En condición regular y de asfalto
2	₡ 2,850.79	52617	150.00	40	Todos los servicios públicos. Sin acera	8993-5277 Xiomara Ruiz	En condición regular y de asfalto
3	₡ 5,150.00	87,395.03	350.5	40	Todos los servicios públicos. Sin acera	Mpaniagua bienes raíces 8386-0615	En condición regular y de asfalto
4	₡ 3,090.01	26,713.79	289.53	30	Todos los servicios públicos. Sin acera	Mpaniagua bienes raíces 8386-0615	En condición regular y de asfalto
5	₡ 3,090.00	125105.29	1312.56	40	Todos los servicios públicos. Sin acera	Mpaniagua bienes raíces 8386-0615	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 quebrada siendo un factor común entre los comparables y el lote sujeto, el área de la mayoría de los lotes comparables es similar 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 presenta ciertas restricciones ambientales por localizarse dentro de zona protectora Cerros de la Carpintera, característica compartida con todas las referencias utilizadas.

Los factores de ajuste de cada variable intrínseca y extrínseca se determinaron mediante las fórmulas sugeridas por el ONT (...). 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
Area (m2)	0.8629	0.9591	1.0355	0.8664	1.0968
Frente (m)	0.9965	0.9872	0.9628	0.9701	0.8537
Pendiente (%)	0.9379	1.0662	1.0662	1.0000	1.0662
Clase suelo	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Servicios 2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Tipo de vía	0.9357	0.9357	0.9357	0.9357	0.9357
Factor Homologación	0.7546	0.9446	0.9946	0.7864	0.9341
Valor €/m2 homologado	€14,946.62	€2,692.82	€5,122.29	€2,430.05	2886.4259

Analizando la distribución de los valores homologados, el valor unitario para la finca se fija en € 5 616.00/m² para el terreno.

$$\text{VALOR UNITARIO TERRENO} = € 5 616.00/m^2$$

IV.9.8 Determinación del valor del terreno:

El terreno de interés de AyA posee un área de 69 510.28 m² (...), debido a que la recorre un cuerpo de agua definido como quebrada, se debe determinar el valor unitario en dos segmentos según la porción de terreno fuera y dentro de la zona de protección de la quebrada, debido a que los valores por m² de cada sector, por su respectiva afectación son distintos, siendo la porción de terreno dentro de la zona de protección de menor valor.

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

En este apartado se valorará la porción de terreno que se ubica fuera de la zona de protección de la quebrada (área de 47 980.28 m² según datos del área de topografía AyA).

Al poseer el terreno de interés de AyA un área de 47 980.28 m² y un valor unitario de € 5 616.00 se fija su valor total conforme se muestra a continuación:

$$\begin{aligned} \text{Valor Terreno} &= \text{Valor Unitario} \times \text{Área Terreno} \\ \text{Valor Terreno} &= € 5 616 \times 47 980.28 \text{ m}^2 \\ \text{Valor Terreno} &= € 269 457 252.48 \end{aligned}$$

$$\text{MONTO POR INDEMNIZAR FUERA DE LA ZONA DE PROTECCIÓN} = € 269 457 252.48$$

IV.9.8.2 Determinación del valor del terreno dentro de la zona de protección:

En este apartado se valorará la porción de terreno que se ubica dentro de la zona de protección de la quebrada (área de 21 530.00 m² según datos del área de topografía AyA), a este valor debe restarse el área de cauce de la quebrada correspondiente a 1 109.00 m², por tratarse de una porción de terreno de dominio público no es susceptible de valoración, por lo tanto, el área que se ubica dentro de la zona de protección de la quebrada corresponde a 20 421.00 m².

El terreno se encuentra afectado por zona de protección de una quebrada según el plano catastrado SJ-0694270-2001, la porción de terreno dentro de esta condición corresponde a 20 421.00 m². En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcción y se limitan las actividades que se puedan desarrollar con el fin de preservar el cauce del cuerpo de agua, en este caso, de una quebrada. Para ello se calcula un factor de depreciación, que devalúa la franja de terreno que presenta tal limitación, para ello se aplicara la fórmula:

$$\text{Factor}_{\text{afectación}} = 1 - (\text{Área}_{\text{protección}} / \text{Área}_{\text{total}})$$

Para la aplicación de este factor se establecen los siguientes rangos de afectación:

Rangos de afectación	
Zona Urbana	0.3 – 0.7
Zona Rural	0.9 – 1.1

$$\text{Factor}_{\text{afectación}} = 1 - (20\,421.00 / 69\,510.28)$$

$$\text{Factor}_{\text{afectación}} = 0.90$$

Al tratarse de un terreno localizado en zona rural, se determina un factor de afectación de 0.9 por sus características particulares. Aplicando el factor de ajuste por zona de protección total, el valor unitario en este sector se ajusta a ¢ 5 054.40.

De acuerdo con lo anterior se establece el valor de la porción de terreno dentro de la zona de protección (Valor ZP) en:

$$\text{Valor}_{\text{ZP}} = \text{Área}_{\text{afectación}} \times \text{Valor}_{\text{Unitario}_{\text{afectación}}}$$

$$\text{Valor}_{\text{ZP}} = 20\,421.00 \text{ m}^2 \times \text{¢ } 5\,054.40$$

$$\text{Valor}_{\text{ZP}} = \text{¢ } 103\,215\,902.40$$

MONTO POR INDEMNIZAR DENTRO DE LA ZONA PROTECCIÓN = ¢ 103 215 902.40

IV.9.9 Valor de las construcciones

Se contempla la indemnización por concepto de construcciones. Dentro del área por adquirir se localizan una vivienda de madera, 6 ranchos pequeños, una batería de baño, un sistema séptico, un portón y cerca de malla ciclón. Dichas estructuras fueron detalladas en el apartado IV.9.2 Estado y uso actual de las construcciones.

Se empleo la metodología de Depreciación de construcción – Ross Heidecke para la valoración de las estructuras mencionadas. A continuación, los cálculos:

VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES												
DESCRIPCION	AREA	P. UNIT.	VRN	VUT	EDAD	ESTADO	FACTOR	FACTOR	FACTOR	VNR	DEPR. UNIT.	VUR
	m2	¢ / m2	¢	años	años		TOTAL	DEPR.	ESTADO	¢	¢ / m2	años
Vivienda madera (VM01)	127.00	¢150,000.00	19,050,000.00	80	16	REGULAR		0.8800	0.9191	15,407,792.400	121,321.20	64.7
Paso cubierto PC01 (6 ranchos)	140.00	¢30,000.00	4,200,000.00	35	3	REGULAR		0.9535	0.9191	3,680,601.600	26,290.01	30.7
Batería de baño	10.00	¢150,000.00	1,500,000.00	50	3	REGULAR		0.9682	0.9191	1,334,808.930	133,480.89	44.5
Sistema séptico (TS12)	5 m3	¢1,800,000.00	1,800,000.00	50	3	REGULAR		0.9682	0.9191	1,601,770.716	1,601,770.72	44.5
Cerca (CE03)	57.00	¢32,000.00	1,824,000.00	20	16	REGULAR		0.2800	0.9191	469,402.752	8,235.14	5.1
Total	277.00	¢330,000.00	24,750,000.00							20,423,202.93		

DEPRECIACION DE CONSTRUCCION - Método Ross Heidecke					
Tabla de Depreciacion por ESTADO					
No	Condiciones Físicas	Clasificación normal		Coef. Deprec. K	E
		ESTADO	CODIGO		
1	NUEVO	Optimo	O	0.00	1.0000
	No ha sufrido ni necesita reparaciones	Muy Bueno	MB	0.032	0.9997
2	Ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	B	2.52	0.9748
	Ha recibido y requiere reparaciones simples	Intermedio	I	8.09	0.9191
3	Requiere reparaciones simples	Regular	R	18.10	0.8190
	Requiere muchas reparaciones simples	Deficiente	D	32.20	0.6780
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	M	52.60	0.4740
	Requiere reparaciones urgentes	Muy Malo	MM	72.20	0.2780
5	SIN VALOR = Valor de Demolición	Demolición	DM	100.00	0.0000

TABLA ESTADO POR METODO Q			
No.	Clasificación	Q = 1- K	Coef. Deprec. K
10	NUEVO	1.0000	0.00
9	BUENO	0.9968	0.032
8	MEDIO	0.9748	2.52
7	REGULAR	0.9191	8.09
6	REP SENC	0.8190	18.10
5	REP MEDIAS	0.6680	32.20
4	REP IMPOR	0.4740	52.60
3	DAÑO GRAV	0.2480	72.20
2	EN DESECHO	0.1350	100.00

Se estima el valor por concepto de construcciones del área por adquirir en:

VALOR CONSTRUCCIÓN= ¢ 20 423 202.93

IV.9.10 Gravámenes y anotaciones que pesan sobre la propiedad

La finca cuenta con el gravamen de Servidumbre trasladada y servidumbre de paso sobre los cuales la Unidad Ejecutora Portafolio de Inversiones AYABCIE indicó que **no** existe afectación, mediante los memorandos PAAM-2025-TOP-30 / GG-UEPIAYA-BCIE-2025-01634 y GG-UEPIAYA-BCIE-2025-03755 (...).

- Servidumbre trasladada

Citas: 305-15630-01-0900-001

Afecta a la finca: 1-00526851-000

Se indica: “...se logró determinar que el gravamen de servidumbre trasladada citas 305-15630-01-0900-001 ha sido trasladada registralmente, sin embargo, por su secuencia histórica la finca 1-526851 no está afectada por la servidumbre en cuestión...”

Por lo tanto, esta servidumbre no afecta el área de interés para el AyA.

- Servidumbre de paso

Citas: 491-07118-01-0002-001

Afecta a la finca: 1-00526851-000

Se indica: "...se puede concluir que están descritos por el plano catastrado SJ-694270-2001, y la escritura señala que la finca 1-526851 tiene a su favor una servidumbre de paso de 466.09 metros y que tiene en contra una servidumbre de 550.62 metros, por lo tanto, estos gravámenes si afectan en la materialidad, pues la finca 1-526851 es predio dominante y sirviente según se ha descrito.

Debe considerarse que la Institución requiere adquirir la totalidad de las fincas 1-526851, 1-602010 y 1-602011, por ende, no se estaría limitando el acceso a ningún tercero, y todas las fincas citadas pasarían a ser del mismo propietario registral una vez se complete la adquisición." Por lo tanto, no existe impedimento legal para la adquisición del inmueble de interés para el AyA.

- Servidumbre de paso

Citas: 491-07118-01-0005-001

Afecta a la finca: 1-00526851-000

Se indica: "...se puede concluir que están descritos por el plano catastrado SJ-694270-2001, y la escritura señala que la finca 1-526851 tiene a su favor una servidumbre de paso de 466.09 metros y que tiene en contra una servidumbre de 550.62 metros, por lo tanto, estos gravámenes si afectan en la materialidad, pues la finca 1-526851 es predio dominante y sirviente según se ha descrito.

Debe considerarse que la Institución requiere adquirir la totalidad de las fincas 1-526851, 1-602010 y 1-602011, por ende, no se estaría limitando el acceso a ningún tercero, y todas las fincas citadas pasarían a ser del mismo propietario registral una vez se complete la adquisición." Por lo tanto, no existe impedimento legal para la adquisición del inmueble de interés para el AyA.

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

Peritaje forestal

Se realizó un peritaje forestal emitido mediante oficio UEN-GA-2025-02030 (...), el cual determina que los árboles en pie existentes dentro del plano SJ-694270-2001 (área de obra), se deben considerar en el valor del avalúo, por tratarse de especies con potencial de aprovechamiento de madera comercial con fines de aserrio.

INDEMNIZACIÓN POR PERITAJE FORESTAL = € 2 052 718.00

IV. Conclusiones

Se determina el monto total a indemnizar en el valor fijado en el apartado IV.9.8.1, IV.9.8.2, IV.9.9 y IV.9.11:

Valor terreno fuera zona protección	¢ 269 457 252.48
Valor terreno dentro zona protección	¢ 103 215 902.40
Valor construcción	¢ 20 423 202.93
Valor peritaje forestal	¢ 2 052 718.00
Monto total de indemnización	¢ 395 149 075.81

Valor en letras: Trescientos noventa y cinco millones ciento cuarenta y nueve mil setenta y cinco colones con ochenta y un céntimos.

V. Recomendaciones

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

VI. Responsables

Andrea J. Valerio Rosales

Unidad Ejecutora del Portafolio de Inversiones AyA BCIE”

DÉCIMO NOVENO: Que, con base en los insumos aportados, la solicitud de adquisición de la finca n.º 1-526851-000, es de evidente interés público para el cumplimiento de los fines institucionales, por lo que su adquisición se fundamenta en la Ley N.º 6313. Una vez realizada la declaratoria de interés público, podrá adquirirse el terreno por acuerdo directo con el dueño registral, siempre y cuando manifieste su anuencia con el monto de la indemnización y no existan impedimentos legales para hacerlo en vía administrativa. Caso contrario, deberá acudir a la vía judicial a fin de entablar el Proceso Especial de Expropiación.

POR TANTO

Con fundamento en el memorando n.º GG-UEPIAYA-BCIE-2025-04801 de 16 de setiembre de 2025, el Informe de Justificación Técnica n.º PAAM-2025-ING-86 de 12 de setiembre de 2025, el expediente #103070526851-001L, 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; la Ley N.º 6313 de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres, aplicable a AyA, por mandato de la Ley N.º 6622; la Ley de Expropiaciones N.º 9286 y sus reformas; y el Reglamento de Adquisición de bienes destinados a dominio público de AyA, se acuerda:

PRIMERO: Declarar de utilidad pública y necesidad social la adquisición de la finca n.º 1-526851-000 representada por el plano número 1-0694270-2001, para emplazar, junto con las fincas colindantes 1-602010-000 y 1-602011-000, la planta potabilizadora, ubicada en la provincia de San José, cantón de Desamparados y distrito de Patarrá, requerido para el Proyecto “Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano, Quinta Etapa”, también conocido como (PAAM) y así garantizar el abastecimiento continuo del sistema de agua

potable del Acueducto Metropolitano. La finca tiene las siguientes características: naturaleza de terreno de pastos y pinares, situada en el distrito 7 (Patarrá), del cantón 3 (Desamparados), de la provincia de San José; lindante al norte con Ascensión Picado Castro, Cayetana de Coris, S. A., Enrique Herrero Madriz, Gabriel Herrero Madriz y Carolina Herrero Madriz, al sur con Cafetalera La Raya, S. A., quebrada en medio y Sylvia Schroeter Fallas, al este con Cayetana de Coris, S. A., Enrique Herrero Madriz, Gabriel Herrero Madriz y Carolina Herrero Madriz, Asociación Cristiana para la Protección y Mantenimiento de Bienes de La Asociación Cristo para las Ciudades y calle pública con 40.76 mts. de frente; al oeste con Sylvia Von Schroeter Fallas, quebrada en medio y Ascensión Picado Castro; mide: 69.510,28 m²; posee plano de catastro número SJ-0694270-2001. La finca no posee anotaciones, pero sí los siguientes gravámenes: 1.- Servidumbre trasladada, inscrita bajo las citas: 305-15630-01-0900-001. Finca de referencia: 1-085507-000; 2.- Servidumbre de paso, inscrita bajo las citas: 491-07118-01-0002-001. Inicia el: 17 de mayo de 2001. Longitud: 466.09 metros. Ancho: 3.56 metros. Rumbo: sur a norte. A favor de la(s) finca(s): 1 526851-000. En contra de la(s) finca(s): 1 494464-000; 3.- Servidumbre de paso, inscrita bajo las citas: 491-07118-01-0005-001. Inicia el: 17 de mayo de 2001. Longitud: 550.62 metros. Ancho: 7.00 metros. Rumbo: sur a norte. A favor de la(s) finca(s): 1 494464-000. En contra de las fincas: 1 526851-000. La finca está inscrita a nombre de Desarrollos Quintas La Cayetana, Sociedad Anónima, cédula jurídica n.º 3-101-285915, con domicilio social en la provincia de Heredia, cantón 07 (Belén), San Antonio, 600 metros oeste y 25 metros norte del Cruce, con dirección electrónica: rmontenegro@rebabogados.com. La representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, corresponde al presidente, al vicepresidente, al secretario y al tesorero de la Junta Directiva actuando conjuntamente al menos dos de ellos de la siguiente manera: el presidente conjuntamente con el vicepresidente o, en ausencia de este, con el tesorero; el vicepresidente conjuntamente con el presidente o, en ausencia de este, con el secretario; en ausencia del presidente y el vicepresidente, podrán actuar conjuntamente el secretario y el tesorero. Los apoderados podrán, además, sustituir sus poderes en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, en todo caso, reservándose o no sus facultades originales; igualmente podrán nombrar toda clase de apoderados especiales, generales, generalísimos, revocar esos poderes y conferir otros de nuevo. Actualmente, los nombramientos de la Junta Directiva son por todo el plazo social y recaen sobre las siguientes personas: **presidente:** Francisco Herrero Peñuela, cédula de identidad número 1-0412-0675. **vicepresidente:** Adriana Herrero Fernández, cédula de identidad número 1-1296-0473. **secretaria:** María Elena Zamora Capella, cédula de identidad número 1-0445-0999. **tesorera:** Adriana Teresa Fernández Narváez, cédula de identidad número 1-0545-0091. El contacto para todo efecto será el señor **Francisco Herrero Peñuela**, empresario, vecino de Heredia, Cariari, Bosques Doña Rosa, casa 9 C, teléfono: 8433-8969, correo electrónico: mauricio.herrero@herreroocr.com.

SEGUNDO: Que, de conformidad con el Informe PAAM-2025-TOP-30, con fecha del 07 de agosto 2025, denominado Aval de Plano Catastrado SJ-694270-2001 – Planta Potabilizadora, la servidumbre trasladada (305-15630-01-0900-001) no afecta la finca 1-526851 en su materialidad, no solo porque ha sido arrastrada desde su origen, pasando por varios movimientos registrales; sino también porque que no hay evidencia física ni interés actual. Se deberá solicitar al Registro que la inscripción de la finca se haga libre de este

gravamen, según el artículo 12 de la Ley de Expropiaciones N.º 9286; las servidumbres de paso (491-07118-01-0002-001 y 491-07118-01-0005-001), sí afectan la materialidad de las fincas involucradas (1-526851, 1-602010 y 1-602011), pero no representan un problema, ya que todas serán adquiridas por el AyA, eliminando el uso por terceros. No afectan la viabilidad del proyecto ni la adquisición de los terrenos requeridos.

TERCERO: Aprobar el Informe de Avalúos n.º PAAM-2025-AV-95, del 14 de agosto del 2025, que establece el monto a indemnizar por la compra completa de la finca 1-526851-000, estimándolo en el monto total de ₡395 149 075.81 (Trescientos noventa y cinco millones ciento cuarenta y nueve mil setenta y cinco colones con ochenta y un céntimos).

CUARTO: Autorizar a los apoderados del Instituto, para que realicen las diligencias necesarias a fin de expropiar a la sociedad propietaria, libre de anotaciones y de la servidumbre trasladada inscrita bajo las citas 305-15630-01-0900-001, pero soportando las servidumbres de paso inscritas bajo las citas 491-07118-01-0002-001 y 491-07118-01-0005-001, en vía administrativa o judicial, en este último caso cuando exista negativa de la afectada o sus representantes a aceptar el precio fijado administrativamente o por la existencia de cualquier impedimento legal que obligue a la Institución a acudir a esta vía.

QUINTO: Instruir a la Subgerencia GAM o a quien ésta delegue, para que desarmen las construcciones existentes en la finca por adquirir e indemnizadas, así como retirar el material de la finca.

SEXTO: Autorizar a los notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de inscribir a nombre del AyA, la propiedad requerida, en los términos indicados en el punto cuatro anterior y proceder a realizar cualquier otro acto o diligencia necesaria, concerniente a la inscripción de dicha finca a nombre el AyA.

SÉTIMO: Notificar a la sociedad propietaria, 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 sus representantes, o ante cualquier impedimento, se acudirá a la vía judicial y se iniciarán las Diligencias de Avalúo por Expropiación, para proceder con la adquisición de la finca a favor de AyA, 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.º 9286.

Notifíquese.

ACUERDO FIRME

Lcda. Karen Naranjo Ruiz, Junta Directiva.—1 vez.—(IN202501012336).