

- a) Si la Institución a cuyo cargo estuviere la atención del caso respectivo no reconociere en el subsidio la totalidad del sueldo devengado por el servidor incapacitado, el Banco le pagará a éste, a título de subsidio complementario, el monto que corresponda para completar la totalidad del sueldo líquido (sueldo neto de cargas sociales) que estuviere devengando en el momento en que inicie la incapacidad y mantuviere durante el periodo correspondiente. Este monto correspondiente a la diferencia reconocida no será considerado como sueldo y por ende no se tomará en cuenta para el cálculo de aguinaldo, vacaciones, prestaciones legales, salario escolar, aporte patronal y cualquier otro rubro similar.
- b) Dicho reconocimiento será posible siempre y cuando la incapacidad sea decretada por los médicos oficiales de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) o el Instituto Nacional de Seguros (INS), según sea el caso. La incapacidad que no sea justificada por medio de ese mecanismo no podrá exceder de tres días y deberá ser recomendada por el médico de empresa de la Institución.
- c) De toda ausencia que se produzca por incapacidad, el servidor está obligado a dar aviso a su superior inmediato, dentro del primer día de ausencia.

En lo no previsto en las anteriores normas, regirán las leyes y reglamentos correspondientes.”

Tercero.—Las anteriores reformas rigen a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Acuerdo por mayoría y firme. Publíquese”.

Junta Directiva.—David López Pacheco, Secretario.—1 vez.—O. C. N° 15676.—Solicitud N° 48073.—C-150420.—(IN2012026974).

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

El Consejo Directivo del Instituto Costarricense de Electricidad, en el artículo 4, inciso B) de la sesión 5984, celebrada el 2 de marzo del 2012 acordó:

MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS PARA EXPROPIACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRES

1°—Derogar el acuerdo emitido en el artículo 15 de la sesión 5669 del 10 de mayo del 2005, y en su lugar aprobar el Manual para Elaboración de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbres, que se describe a continuación:

INTRODUCCIÓN

El Proceso de Avalúos realiza una labor fundamental para el desarrollo e implementación de proyectos institucionales de gran envergadura, especialmente para los sectores de Electricidad, Telecomunicaciones y Administrativo, pues es la dependencia especializada del ICE en la confección de avalúos para expropiación y constitución de servidumbres.

Este documento brinda métodos adecuados para el cumplimiento eficaz de la Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad, Ley N° 6313, en cuanto a la elaboración de avalúos.

El presente documento contiene tres grandes apartados como lo son: Enfoques de Valoración, el Procedimiento para la Elaboración de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbres, y la Estructura del Informe de Avalúo.

Este documento reemplaza el documento “Manual para Elaboración de Avalúos para Expropiación” aprobado por el Consejo Directivo en el artículo 15 de la sesión 5669 del 10 de mayo del 2005 y publicado en *La Gaceta* N° 109 del 7 de junio del 2005.

1 PROPÓSITO

Establecer los criterios de valoración y el procedimiento para la elaboración de avalúos para expropiación y establecimiento de servidumbres.

2 ALCANCE

Este documento es de acatamiento obligatorio para los peritos del Proceso de Avalúos de la División Jurídica Institucional.

3 DOCUMENTOS APLICABLES

CÓDIGO	NOMBRE DEL DOCUMENTO O REGISTRO
35.01.002.2010	Procedimiento para la Solicitud y Trámite de Avalúos
24.00.101.2005	Confidencialidad de la Información Institucional
38.004.001.2008	Política de Seguridad de la Información Empresarial
Ley N° 6313	Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad, del 4 de enero de 1979. Publicado en <i>La Gaceta</i> 14 de 19 de enero de 1979
Ley N° 7495	Ley General de Expropiaciones. Publicado en <i>La Gaceta</i> N° 110 al Alcance 20 del 8 de junio de 1995
Ley N° 449	Decreto Ley de Creación del ICE. N° 449 del 8 de abril de 1949
Directriz 27 de la Presidencia de la República	Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Vivienda y Obras de Urbanización. Fecha 01 de septiembre del 2003. Publicación en <i>La Gaceta</i> N° 175 del 11 de setiembre del 2003
N/A	Normas internacionales de Valuación. International Valuation Standards Committee. Publicación en vigencia

4 RESPONSABILIDADES

4.1 Dependencia Solicitante

- 4.1.1. Determinar la necesidad y la viabilidad técnica del bien o derecho a valorar.
- 4.1.2. Suministrar la información pertinente para la realización del avalúo según el Procedimiento para la Solicitud y Trámite de Avalúos.

4.2 Proceso de Avalúos, Dirección Jurídica Institucional

- 4.2.1. Confeccionar avalúos para la adquisición, expropiación y constitución de derechos reales.
- 4.2.2. Realizar el avalúo, amparado a la ley, los lineamientos del presente procedimiento, la costumbre y teorías de la valoración, prevaleciendo para ello los principios de justicia, equidad, neutralidad y objetividad.
- 4.2.3. Aplicar la Política sobre la Confidencialidad de la Información Institucional y la Política de Seguridad de la Información Empresarial durante el proceso de elaboración del avalúo hasta la aprobación por la Gerencia General.

4.3 Gerencia respectiva

- 4.3.1. Brindar el visto bueno a los avalúos solicitados por la dependencia técnica a su cargo.

4.4 Gerencia General

- 4.4.1. Aprobar los avalúos cuyos fines sean adquisición de inmuebles, constitución de servidumbre o cualquier limitación a los derechos de propiedad y posesión.

4.5 Dirección de Notariado y Expropiaciones, División Jurídica Institucional

- 4.5.1. Formalizar la necesidad institucional contenida en el avalúo aprobado por la Gerencia General.

4.6 Consejo Directivo

- 4.6.1. Dictar el acuerdo expropiatorio para judicializar la necesidad institucional que se encuentra contenida en el avalúo.

5 TÉRMINOS, SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

actualización de avalúo: procede cuando el único elemento que se modifica en el avalúo es el valor y siempre y cuando el avalúo no haya sido legalizado. El avalúo original que es sujeto a actualización se dejará sin efecto y se archivará en el Proceso de Avalúos.

addenda: aplica en el caso de avalúos que tienen un nexo con otro (cuyo nexo es el número de finca) y que incluyen la condición de estar legalizados o en trámite de aprobación. Ambos avalúos son válidos

adquisición vía administrativa: acto de desposesión o limitación de los derechos reales, por causa de utilidad pública o interés preferente a cambio de una indemnización previa, en

el tanto, no exista contención entre las partes involucradas, su gestión se realiza en sede administrativa, por aceptación del avalúo y factibilidad jurídica para concretar el acto.

antes y después: concepto que consiste en realizar una valoración por algún método conocido antes de afectar un inmueble y volverlo a valorar después por el mismo método, para determinar si la condición económica del propietario ha sido afectada en forma negativa, en cuyo caso le corresponde una indemnización por daño al remanente.

asesoría: determinación de información referente a valores y mercados respecto a bienes específicos, en la cual se indicarán los rangos encontrados dentro del que se ubican la mayoría de los elementos estudiados.

avalúo: es el informe en el cual se describen las características del bien valorado, las circunstancias bajo las cuales se valora, los métodos empleados y las conclusiones obtenidas por las cuales se le asigna un monto determinado, considerado “valor del bien” a la fecha de elaboración del mismo.

base de datos: conjunto de información específica, ordenada en relación a elementos diversos (pueden ser bienes u objetos) de características semejantes que permiten establecer fácilmente, relaciones, comparaciones y tendencias entre ellos, para facilitar la obtención de información relativa a los mismos.

comparables: es el término que se empleará para identificar a los bienes que servirán de base para llegar a una conclusión en relación con el valor probable de un bien, a través del enfoque de mercado.

costo: cantidad monetaria que se requiere para brindar un servicio, crear o producir un bien.

daño al remanente: es el daño que se causa al remanente de un inmueble en forma directa o indirecta, al segregarle una porción o constituirle un gravamen.

depreciación: descenso en el valor de un bien debido al uso, deterioro u obsolescencia. Puede ocurrir por causas que no alteran la utilidad natural o intrínseca de las cosas (disminución de la demanda o aumento de la oferta, superproducción, etc.) o por deterioro de las cosas o disminución de dicha utilidad (avería, insuficiencia, invención de otro bien similar por igual precio o más barato, aunque sea de igual clase y calidad, etc.).

decisión multicriterio: Forma de modelar y mejorar la calidad integral de los procesos de decisión, debido a la diversidad de factores que se logran integrar en el proceso de evaluación. La particularidad de cada metodología multicriterio está en la forma de transformar las mediciones en una escala única, de manera tal que se puedan comparar los elementos y establecer ordenes de prioridad.

enfoque de costo: se fundamenta en el principio de sustitución, que establece que ningún comprador debidamente enterado, de las características generales de un bien, estaría dispuesto a pagar por él más de lo que le costaría sustituirlo con otro que le brinde una utilidad semejante.

enfoque de mercado: consiste en estimar el valor de un bien, por medio del análisis y comparación de las ofertas o transacciones recientes de bienes con características similares al valuado.

enfoque de renta: este enfoque establece que el valor de un bien a una fecha determinada, es equivalente al valor presente de los beneficios que producirá el mismo durante su vida útil de producción económica.

expropiación vía judicial: acto de desposesión o limitación de los derechos reales, por causa de utilidad pública o interés preferente a cambio de una indemnización previa, existe contención entre las partes, su gestión se tramita en la vía jurisdiccional por no aceptación del avalúo o por impedimentos legales.

fórmula multifactorial: fórmula desarrollada por el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación Directa, para el cálculo de la indemnización por concepto de daño indirecto al remanente de inmueble.

homogeneidad: en valuación inmobiliaria esta palabra normalmente se emplea para describir zonas con características similares, ya sea en lo referente a su aspecto físico particular, el nivel socioeconómico en la zona, o el uso predominante al que se destinan los predios en ellas asentados.

homologación: proceso en base al cual se comparan dos bienes que por sus características son parecidos pero no idénticos, para que con base a los datos de mercado obtenidos respecto a uno de ellos (comparable), pueda obtenerse una conclusión respecto al valor del bien analizado (sujeto).

liquidez: Facilidad o capacidad de cambiar un título, bien, activo, etc., por dinero en efectivo, de la manera más rápida y sin relativa pérdida del valor¹.

mayor y mejor uso: se define como el uso más probable de una propiedad que es físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que resulta en el valor más alto de la propiedad que se tasa.

mejoras: son las modificaciones que se realizan sobre la propiedad, beneficiándola para su uso más efectivo. Los tipos de mejoras son entre otras: construcción de accesos, cercas, cultivos, estructuras y edificaciones, incluye modificaciones sobre las mismas.

mercado: es el ambiente en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios.

poseedor: es la persona física o jurídica que hace uso de un bien en forma pública, quieta y pacífica y a título de dueño.

precio: cantidad inicial que se pide, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico.

propiedad: Es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida de modo absoluto y exclusivo a la voluntad y acción de una persona. Comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien.

propiedad inmueble: es la suma de derechos tangibles e intangibles sobre la tierra y sus mejoras, o sea los intereses, beneficios y derechos inherentes a la propiedad inmueble.

propiedad intangible: se refiere a la sumatoria de los derechos de la propiedad que generan una renta para el propietario o cesionario, tales como las patentes, marcas, modelos y secretos industriales, los derechos de autor, entre otros.

propiedad tangible: Es la propiedad física.

propietario: Es la persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles consignado de esta manera en el Registro Público de la propiedad.

valor: Concepto económico que se refiere al precio más probable que los compradores y vendedores concluirán por un bien o servicio que está en venta. El valor no es un hecho sino un estimado del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado.

valor de capitalización: Es el valor presente a la fecha del dictamen, expresado en términos monetarios, de los beneficios futuros que se esperan recibir por la posesión de un bien durante su vida económica productiva. Es importante resaltar que al aplicar la palabra beneficios se está hablando de utilidades netas libres de impuestos y gastos de operación.

valor de mercado: Valor más probable en el que el comprador y el vendedor enterados de las características particulares y principales de un bien, así como de las condiciones del mercado que lo rodean, estarían dispuestos a intercambiarlo, estando ambos libres de presiones externas y realizando la operación de intercambio en un tiempo razonable.

valor de renta: Es el valor establecido con la finalidad de cuantificar la rentabilidad de un bien.

valor de reposición nuevo (VRN): Es el valor de un bien semejante en todo aspecto al analizado, a costos de la fecha en que se elabore el dictamen o avalúo.

valor de salvamento o de rescate: Es el valor que se espera obtener de un bien al final de su vida útil económica

valor de sustitución: Es el valor de un bien alternativo nuevo, sin ser necesariamente idéntico al bien analizado, que brinde un servicio similar al que este presta.

valor equitativo de mercado: La cantidad monetaria al contado por el que según todas las probabilidades de un dueño deseoso de vender, pero no obligado a hacerlo vendería la propiedad a un comprador deseoso, pero no obligado a comprar.

1 Tacsan Chen, Rodolfo. Banca, Instituciones e instrumentos financieros (antología). San José, Costa Rica, 1984.

valor impositivo: Es el valor que se considera para fijar los tributos fiscales.

valor neto de reposición (VNR): Es el valor que tiene un bien expresado en términos monetarios a la fecha del dictamen, en base a las condiciones en que se encuentre de acuerdo a su edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otros bienes similares más avanzados; en otras palabras, después de aplicarle los deméritos correspondientes por concepto de depreciación física y tecnológica (pudiendo ser ésta funcional o económica).

vida útil total: Periodo de tiempo expresado en años en el cual puede esperarse racionalmente que un bien realice la función para la cual fue construido a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

6 ENFOQUES DE VALORACIÓN

En cuanto a la temática de valoración existen tres enfoques: Mercado, Costo y Renta, cada uno de ellos tiene diversidad de metodologías que pueden aplicarse según el caso y la información disponible.

A continuación se realiza una descripción de cada uno de los enfoques y las metodologías cuyo objetivo primordial es promover la uniformidad en los criterios de valoración.

6.1 Enfoque de Mercado

Se fundamenta en la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ofertas o transacciones recientes de bienes con características similares al valuado, para concluir en el valor más probable de venta. Tiene su aplicación más relevante en bienes no reproducibles como por ejemplo terrenos.

El enfoque de mercado requiere como requisito fundamental la realización de un estudio de mercado, el cual puede incluir los siguientes aspectos como investigación de transacciones (ventas reales, registros públicos, etc.), investigación de valores de ofertas, criterios de profesionales (entidades financieras, corredores de bienes raíces, etc.), entrevistas a propietarios y bases de datos.

Entre las limitaciones más importantes asociadas al estudio de mercado están los problemas que puede eventualmente presentar el dato en cuanto a credibilidad, confiabilidad y veracidad.

En el caso de que el perito utilice como comparables valores de oferta, tendrá la opción de aplicar un porcentaje de disminución o aumento del valor ya sea porque el dato no represente una oferta real en términos de las expectativas del vendedor o prevalezca una situación en la cual tenga la necesidad de vender. Esta situación debe ser evidente respecto a la totalidad del estudio de mercado.

El perito deberá de utilizar las referencias de mercado o comparables que tengan mayor similitud con el bien a valorar según su investigación de mercado.

Posterior al estudio de mercado es posible aplicar cualquiera de los siguientes métodos comparativos con el objetivo de obtener el valor equitativo de mercado:

- Métodos Sintéticos
- Regresión Simple
- Regresión Múltiple
- Método Beta
- Método Econométrico
- Método de Factores Comparativos de la ONT
- Decisión Multicriterio

6.1.1 Descripción general de los métodos

La metodología que el perito utilice dependerá de la disponibilidad y veracidad de la información de mercado, considerando siempre el concepto de mayor y mejor uso de la propiedad. A continuación se realiza una breve descripción de los conceptos básicos de las metodologías de aplicación más común y conocidos como métodos comparativos.

Los métodos comparativos determinan el valor de un bien, comparándolo con otros bienes similares de los cuales si se conoce su valor ya sea por haber sido objeto de una transacción reciente, oferta de mercado, etc. La comparación se realiza utilizando las características más importantes que definen el valor de esos bienes de acuerdo con su especialidad. Entre los métodos comparativos más conocidos están: los sintéticos, el método beta o de las funciones de distribución y el método estadístico o econométrico.

6.1.1.1 Métodos Sintéticos

Los métodos sintéticos parten de la información de mercado para establecer el valor del bien valorado, entre los más conocidos están: Origen, Extremos, Ratios y Baricéntrico. La aplicación de estos métodos presenta la desventaja de que es posible obtener un valor por cada variable explicativa y que dificulta la inclusión de variables cualitativas. Para decidir entre ellos, debe calcularse la desviación estándar de los datos.

La importancia de los métodos sintéticos es que se pueden combinar con otros métodos y determinar el peso de cada variable dentro del valor. Tienen mayor aplicabilidad en valoración de terrenos rurales.

Ecuaciones para la Valoración por Métodos Sintéticos

Método	Ecuación	Significado
Origen	$V = \frac{V_M + V_m}{X_M + X_m} \cdot X$	V_M : Valor máximo V_m : Valor mínimo V : Valor del bien (incógnita)
Extremos	$V = V_m + \frac{[V_M - V_m] \cdot [X - X_m]}{[X_M - X_m]}$	X_M : Variable asociada a V_M X_m : Variable asociada a V_m X : Variable asociada a V
Ratios	$V = \left[\frac{\sum_{i=1}^n \frac{V_i}{X_i}}{n} \right] \cdot X$	V : Valor del bien (incógnita) V_i : Valor del comparable o referencia i X_i : Variable asociada a i
Baricéntrico	$V = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{\sum_{i=1}^n X_i} \cdot X$	X : Variable asociada a V n : cantidad de comparables o referencias

6.1.1.2 Método Beta

El Método Beta o de las funciones de distribución se caracteriza porque el valor de un bien depende de una variable explicativa o característica, se recomienda su aplicación cuando se dispone de poca información, es posible de utilizar incluso cuando la única información con la que se cuenta corresponde a valores máximos, mínimos y valores probables o moda. (Ballesteros y Caballer).

6.1.1.3 Método Econométrico

Con este método es posible obtener una ecuación que define el valor del bien en función de las variables explicativas más significativas. Para desarrollarlo se requiere de un número importante de referencias de mercado las cuales aumentan en función de la cantidad de variables utilizadas, el modelo de regresión puede ser simple o múltiple, su cálculo requiere de la aplicación de paquetes informáticos como SPSS, Statgraphics o Excel.

6.1.1.4 Método de Factores Comparativos

El Método de Factores Comparativos desarrollado por el Órgano de Normalización Técnica (ONT) de la Dirección General de la Tributación Directa (Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, Ley N° 7509), se desarrolló con fines fiscales. Para obtener el valor individual de cada terreno es necesario emplear una serie de variables particulares de la propiedad y de la zona en donde se ubica el inmueble a valorar, de tal manera que el valor de un inmueble pueda aumentar o disminuir en relación a un predio con características similares investigado dentro del estudio de mercado. (Referencias bibliográficas 3 y 4).

6.1.1.5 Métodos Multicriterio

Los Métodos Multicriterio (Referencia bibliográfica 13) se basan en los principios de la Decisión Multicriterio, los cuales establecen la comparación directa entre cada una de las referencias y el inmueble a valorar analizando cada una de las variables utilizadas. La importancia de estos métodos radica en que es posible utilizar tanto variables cualitativas como cuantitativas:

- Método de Suma Ponderada
- Programación por Metas
- Proceso Analítico Jerárquico
- Modelos de valoración multicriterio individual
- Modelos de valoración multicriterio colectivo

La aplicación de estos métodos requiere de la previa ponderación de las variables. La esencia de la correcta utilización de cualquiera de estos métodos comparativos se basa en que las referencias de mercado sean realmente comparables con la propiedad a valorar.

6.1.2 Casos especiales

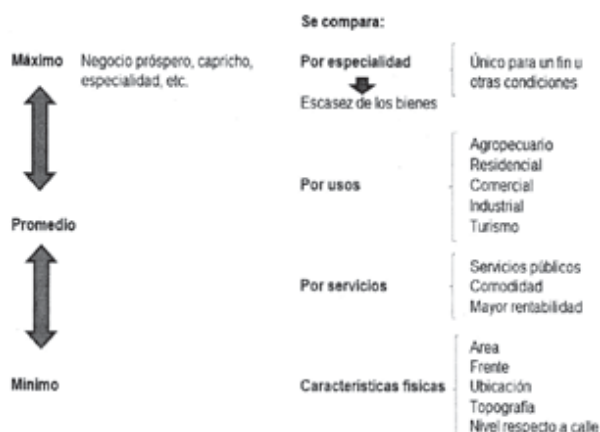
6.1.2.1 Valoración por Franjas

Esta metodología se puede aplicar para la valoración de terrenos en transición, cuya ubicación, entorno social, y uso del suelo acorde con el plan regulador de la zona los hace aptos y susceptibles en el corto y mediano plazo para la segregación de lotes o quintas. Consiste en la variación del valor conforme se aleja del frente de la propiedad hasta un sector de la propiedad donde el terreno ya se considera como una parcela agrícola.

El valor base es posible determinarlo por cualquiera de los métodos anteriormente descritos.

6.1.2.2 Especialidad de los bienes

En general se ha observado que de acuerdo con los elementos considerados dentro de la valoración de terrenos se puede determinar un rango de valores de acuerdo con las características de la propiedad, los cuales se resumen en el siguiente esquema:



6.2 Enfoque de Costo

Se fundamenta en el principio de sustitución, que establece que ningún comprador debidamente enterado de las características generales de un bien, estaría dispuesto a pagar por él más de lo que le costaría sustituirlo con otro que le brinde una utilidad semejante. Se aplica a bienes sustituibles, dentro de este concepto son aplicables el valor de reposición nuevo, el valor de sustitución y el valor neto de reposición.

Por lo tanto, este enfoque consiste en estimar el valor de un bien a partir del costo de reposición de otro similar al valuado, considerando el estado de conservación en que se encuentra.

6.2.1 Métodos a utilizar

- Presupuesto detallado o por actividades.
- Pareto
- Valoración por puntos
- Tipología Constructiva

6.2.1.1 Presupuesto detallado o por actividades

En términos ingenieriles un presupuesto detallado o por actividades de una edificación es un cálculo basado en los valores de mercado de los insumos requeridos para la consecución del mismo, se basa en el costo de reposición que es el costo de construirlo.

de nuevo, requiere necesariamente del conocimiento de la metodología constructiva y de los requisitos mínimos de diseño. El presupuesto debe considerar todos los costos directos, indirectos como por ejemplo: mano de obra, materiales, impuestos, cargas sociales, equipos, herramientas, planos, supervisión técnica, transporte, imprevistos, etc. Para ejecutarlo con mayor exactitud se requiere de los planos constructivos, sin embargo, puede elaborarse a partir de las partes constitutivas del inmueble.

La inspección detallada de las mejoras tienen como objetivo primordial revisar las especificaciones de los materiales utilizados, para estimar: el estandar constructivo, la tipología, el estado de conservación y la edad.

6.2.1.2 Pareto

El principio de Pareto es también conocido como la regla del 80-20, en valoración de mejoras significa que si se identifica el 20% de los elementos de mayor valor se tendrá el 80% del valor del bien.

6.2.1.3 Valoración por puntos

El sistema de valoración por puntos² se basa en el desarrollo de una base de datos de construcciones estándar clasificándolas de acuerdo a los acabados o calidad constructiva (lujo, moderno, medio, bueno, económico), se realiza el presupuesto total de cada una y se aplica estadísticamente que porcentaje en peso tiene dentro del total de la construcción cada una de las actividades o elementos constructivos, partiendo de un valor unitario base de referencia para la determinación del valor del objeto de estudio.

6.2.1.4 Tipología constructiva

La determinación del valor unitario por tipología constructiva se basa en la aplicación del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación Directa que se encuentre en vigencia a la fecha de realización del avalúo, deben seguirse los procedimientos indicados para la actualización de valores de acuerdo al documento.

6.2.2 Depreciación

Uno de los aspectos más importantes para la estimación del valor neto de reposición de un bien es el criterio de depreciación a aplicar, por lo que a continuación se mencionan algunos de los criterios de depreciación más conocidos. En relación a los métodos de depreciación se debe consultar las referencias bibliográficas 11 y 14.

6.2.2.1 Métodos de Depreciación

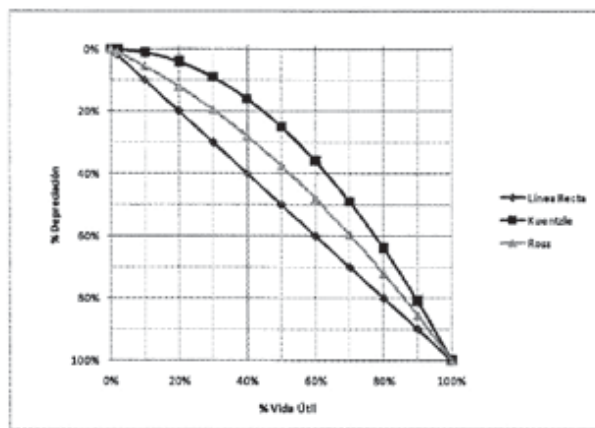
A continuación una breve descripción de los métodos de depreciación más utilizados:

- Método de la línea recta. La depreciación varía linealmente, se calcula dividiendo el valor de reposición nuevo del bien menos su valor de salvamento entre la vida útil. Es utilizado para la valoración de equipos o maquinaria y resulta muy práctico desde el punto de vista contable.
- Método de la Parábola de Kuentzle. Este método tiene un decrecimiento lento en los primeros de vida útil del bien, la depreciación es menos acelerada que el método anterior.
- Método de Ross. Este método propone un promedio de los métodos anteriores, de manera que la depreciación no sea tan rápida como en el método de la línea recta ni tan lenta como el método de la parábola de Kuentzle.
- Método de Ross- Heidecke. El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad. Su comportamiento es muy semejante al método anterior, con la salvedad de que incluye el estado de conservación. Este método incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado, además considera los siguientes principios básicos:
 - La depreciación es la pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
 - Las reparaciones o remodelaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
 - Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

A continuación el resumen de los principales métodos de depreciación:

Método	Fórmula	Significado
Línea Recta	$D = \frac{E}{V_t}$	D: Depreciación E: Edad V _t : Vida Útil
Kuentzle	$D = \left[\frac{E}{V_t} \right]^2$	D: Depreciación E: Edad V _t : Vida Útil
Ross	$D = \left[\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right] \cdot \frac{1}{2}$	D: Depreciación E: Edad V _t : Vida Útil
Ross - Heidecke	$D = \left[\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right] \cdot \frac{1}{2} \cdot \left[\frac{100 - C_g}{100} \right]$	D: Depreciación E: Edad V _t : Vida Útil C _g : Coeficiente de Depreciación

Es importante considerar el efecto de las remodelaciones en cuanto al estado de conservación y al incremento en la vida útil.



6.2.3 Consideraciones Especiales

- Cuando se trate de valor de sustitución o valor nuevo de reposición y no se cuente con los planos constructivos deben asumirse los requisitos mínimos establecidos en el Código Sísmico vigente.
- En el caso de estructuras superiores a dos niveles, debe contarse necesariamente con planos constructivos visados por el CFIA. De lo contrario no podrá elaborarse un presupuesto y se realizará una estimación del valor.
- En el caso de unidades habitacionales, que es necesario adquirir cuyo valor nuevo de reposición no alcanza para construir el mínimo establecido como vivienda de interés social, según la directriz N° 27, del Gobierno de la República, se indemnizará el monto equivalente para cumplir con esta expectativa.

6.3 Enfoque de Renta

Este enfoque establece que el valor de un bien a una fecha determinada, es equivalente al valor presente de los ingresos y beneficios futuros que producirá el mismo durante su vida útil de producción económica. Los métodos de mayor aplicación del enfoque de renta son: el método residual y el método de capitalización de rentas.

La aplicación de este enfoque se da en casos de expropiación urbana y comercial, también en casos específicos de cese de actividades comerciales.

6.3.1 Método de Capitalización

Este método está basado en el enfoque de ingresos cuyo principio es la estimación del valor por medio del análisis del valor presente de los posibles ingresos o beneficios futuros de un bien y usualmente es medido mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos o rentas. En ese sentido desde el punto de vista financiero se puede estimar el valor de un bien analizándolo como una alternativa de inversión capaz de generar una renta.

6.3.2 Método de Valor Residual

El método de valor residual pretende dar un máximo valor a partir del mejor uso que podría dársele a un bien. En algunos casos este método puede utilizarse cuando no existe un mercado activo, sin embargo, la principal aplicación del

método lo encontramos ligado a estudios de factibilidad de inversión, donde con el adecuado suministro de la información financiera básica de un posible proyecto, podemos determinar cuál es el máximo valor que podría pagarse por un bien.

6.4 Indemnización de Servidumbres

El monto de indemnización por la constitución de la servidumbre es el resultado de la sumatoria de los derechos cedidos de la franja, el daño al remanente de la propiedad por la afectación indirecta del gravamen y las construcciones o mejoras afectadas directamente.

Los daños que eventualmente podrían sufrir cultivos, árboles, etc. se podrán indemnizar en el avalúo como parte de las mejoras o una vez realizado el inventario respectivo de acuerdo con Manual para la Elaboración de Avalúos por Daños Materiales.

6.4.1 Cálculo de los derechos de servidumbre (DC)

De acuerdo con las limitaciones indicadas en la sección 8.2 apartado i de este manual se indemnizará el 100% del valor del derecho real de servidumbre lo cual contempla e indemniza la facultad del ICE de utilizar la franja de terreno de conformidad con las necesidades técnicas y el desarrollo de infraestructura que requiera indistintamente del origen inicial del derecho de servidumbre. Esto no significa una segregación a la propiedad. Los derechos cedidos se determinan de la siguiente manera:

$$DC = AS \times VUS$$

Donde:

AS = Área de la franja de terreno o servidumbre

VUS = Valor unitario de la franja de servidumbre

Para determinar el valor unitario de la propiedad se utilizarán cualquiera de las metodologías expuestas en los apartados anteriores. El valor unitario de la franja de servidumbre, puede ser el valor promedio de la finca o un valor específico para esta área. Esto dependerá de la ubicación de la franja dentro de la propiedad y de la metodología aplicada en la obtención del valor.

De requerirse caminos de acceso a los sitios de torre, estos deberán ser indemnizados, para ello se aplicará un porcentaje de afectación del 50%. Se regirán bajo las mismas limitaciones que el resto de la franja de servidumbre de la línea de transmisión, la fórmula a aplicar será la siguiente:

$$DC = AS_a \times VUS_a \times 50\%$$

Donde:

AS_a = Área de la servidumbre de acceso

VUS_a = Valor unitario de la servidumbre de acceso

6.4.2 Cálculo del daño al remanente (DR)

Para determinar el daño causado al remanente de la propiedad, se podrán utilizar los métodos de decisión multicriterio, la fórmula multifactorial o el concepto del antes y después.

6.5 Indemnización en Segregaciones

Cuando se dan segregaciones en propiedades, es posible determinar el cambio de valor producido en la finca madre a través del concepto del antes y después. El cambio de valor no implica necesariamente una pérdida de valor para la finca madre tras la segregación.

6.5.1 Concepto del Antes y Después

Este concepto se aplica para determinar el valor del daño al remanente en segregaciones. Consiste en determinar el valor total del inmueble antes de realizar la segregación, luego sustraerle el valor del terreno segregado y el valor de la finca madre después de realizada la segregación:

$$DR = VT - VL - VR$$

Donde:

DR = Daño al Remanente

VT= Valor total del inmueble antes de realizar la segregación

VL = Valor del lote segregado

VR = Valor del remanente (finca madre ya segregada)

Es muy importante que la determinación de los valores en cada caso se realice utilizando la misma metodología. Si el monto del daño al remanente da un valor negativo significa que no hay afectación de la finca madre por la segregación en cuyo caso no se realiza una indemnización adicional por este concepto y solo se reconoce el valor del terreno segregado.

7 PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS PARA EXPROPIACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRES

Los avalúos cuyos fines sean adquisición de inmuebles, constitución de servidumbres o limitación de los derechos de propiedad y posesión o cualquier clase de enajenación que requieren de la aprobación de la Gerencia respectiva y la Gerencia General, serán realizados mediante los siguientes pasos indicados en el Flujoograma para la realización de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbres se encuentran en el Anexo N° 1.

7.1.1 Se recibe la solicitud de valoración completa y conforme a lo estipulado en el 35.01.002.2010. Procedimiento para la Solicitud y Trámite de Avalúos.

Es obligación del perito acatar la normativa vigente en cuanto a formatos.

7.1.2 La coordinación del Proceso de Avalúos asigna la solicitud por medio de un consecutivo.

7.1.3 El perito realiza la revisión de la información suministrada en la solicitud de acuerdo con:

7.1.3.1 Datos mínimos requeridos de la propiedad:

- Número de inscripción ante el Registro Público.
- Plano catastrado de la propiedad o de la servidumbre.
- Para propiedades no inscritas se requiere la declaración jurada por parte del poseedor cuando amerite comprobar su condición o escritura de compraventa. La declaración jurada se encuentra en el Anexo N° 2.
- Ubicación exacta del inmueble a valorar.

7.1.3.2 Datos mínimos requeridos acerca del propietario

- Calidades del propietario, poseedor o apoderado.
- Número de identificación: cédula física, pasaporte, cédula de residencia o cédula jurídica según corresponda.
- Lugar y dirección exacta de la residencia.
- Número telefónico (si hay disposición)
- Personería jurídica cuando corresponda

7.1.3.3. Revisión de la Información

Una vez obtenida la información de la propiedad y su respectivo propietario se procede con la confirmación de dichos datos; mediante los estudios de registro correspondientes. El proceso de revisión de la información es responsabilidad del perito.

7.1.3.3.1 Se revisa si los datos del inmueble y propietario coinciden con la información que ha sido suministrada como insumo para la elaboración del avalúo.

7.1.3.3.2 Se investiga si el inmueble presenta: gravámenes, segregaciones y anotaciones.

7.1.3.3.3 Se investiga si el inmueble se encuentra conformado en derechos indivisos, o si posee nudatarios y usufructuarios.

7.1.3.3.4 Se determina si el área inscrita corresponde con la del plano catastrado.

7.1.3.3.5 Se determina si la ubicación del inmueble en cuanto a provincia, cantón y distrito es correcta.

7.1.4 El perito realiza la investigación valores o estudio de mercado, la cual consiste en recopilar información referente al mercado inmobiliario en la zona donde se ubique la propiedad que se debe valorar.

Existen diferentes fuentes a las que se puede consultar: ingenieros municipales, peritos bancarios, judiciales o profesionales independientes, periódicos o revistas locales, corredores de bienes raíces, propietarios de inmuebles en venta, valores de Tributación Directa para la zona, etc.

El estudio de mercado debe contener los datos de las propiedades consideradas comparables y una descripción de las características a utilizar en la determinación del valor.

7.1.5 El perito realiza el reconocimiento de la zona y la inspección de la propiedad.

Es necesario definir como “zona”, aquella región que posea influencia directa sobre el inmueble que se está valorando; por lo general, las características de un territorio son aplicables en alguna medida a cada una de los predios o fincas que en el existen.

El perito encargado de describir una zona, debe de visitarla, y a partir de esto determinar como mínimo aspectos como: a) ubicación geográfica, b) actividades económicas predominantes, c) topografía, geografía y geología general, d) zonas de vida, vegetación, suelos, e) servicios públicos, f) servicios básicos, g) infraestructura, h) actividad comercial, i) vías de acceso, j) centros de población, k) hidrología, l) distribución de la tierra.

El inmueble debe de ser inspeccionado por el perito, con el propósito de poder ser objetivos en cuanto a su descripción. La inspección debe de determinar como mínimo los siguientes puntos: a) localización y dirección del inmueble, b) actividad económica, c) área, d) servicios disponibles en la propiedad, e) construcciones existentes, f) topografía, g) ríos o quebradas dentro o en colindancia con la propiedad, h) forma del precio o finca, i) distancia frente a vía de acceso, y el tipo de vía, j) descripción de las colindancias.

7.1.6 El perito realiza el informe, amparado a la ley, los lineamientos del presente procedimiento, la costumbre y teorías de la valoración, prevaleciendo para ello los principios de justicia, equidad, neutralidad y objetividad.

7.1.7 El informe pericial es sometido a un proceso de revisión el cual es ejecutado por el Área de Investigación, Desarrollo y Calidad adscrito al Proceso de Avalúos.

7.1.8 Una vez concluido el informe pericial con el visto bueno de la Coordinación del Proceso de Avalúos y anterior a la tramitación se realizará la comunicación del monto del avalúo al propietario. El perito debe presentar la boleta de comunicación adjunta al avalúo, con su firma y la del propietario, en caso de que el propietario no esté anuente a firmar, debe proporcionarse la firma de un testigo. La boleta de comunicación se encuentra en el Anexo N° 3.

Se debe considerar lo siguiente:

- a) El perito debe indicar en la boleta los comentarios realizados por el propietario en relación al valor o alguna condición particular que éste desee expresar.
- b) La boleta debe indicar el acuerdo o negativa del propietario en aceptar el avalúo y la fecha en la que se realiza dicha comunicación.
- c) El perito no debe suministrar el avalúo en físico al propietario, únicamente podrá indicar el monto de forma verbal y todas las consideraciones que se apreciaron para la valoración.
- d) La comunicación del avalúo podrá postergarse en algunos casos hasta la aprobación de la Gerencia General e incluso realizarse en conjunto con la Dirección de Notariado y Expropiaciones. Se exime de la comunicación del avalúo por parte del Proceso de Avalúos en los siguientes casos: precarismo, fallecimiento o imposibilidad de ubicar al propietario del inmueble, entre otros.

- 7.1.9 Se solicita el contenido presupuestario a la dependencia interesada.
- 7.1.10 Se solicita el visto bueno del Gerente respectivo al sector que corresponda la solicitud del avalúo.
- 7.1.11 Se solicita la aprobación de la Gerencia General, la cual remitirá el documento aprobado a la Dirección de Notariado y Expropiaciones para que se tramite vía administrativa o judicial.
- 7.1.12 Si el avalúo se tramita vía judicial se solicitará el acuerdo expropiatorio al Consejo Directivo.

8 ESTRUCTURA DEL INFORME DE AVALÚO

Los requisitos del informe de avalúo incluyen carátula, informe pericial y anexos. A continuación se identifican los aspectos básicos a incluir.

8.1 Carátula

La carátula indica el resumen del avalúo, considera también los aspectos contenidos en los puntos 7.1.2 y 7.1.3.

- a. El número de avalúo debe indicarse en el margen superior derecho, seguido del año de elaboración. En caso de realizarse una adenda, actualización o sustitución, esta condición debe indicarse debajo del número del avalúo y adicionalmente debe adjuntarse la carátula de avalúo anterior.
- b. Debe indicarse el nombre de la obra, la finalidad, la solicitud y el solicitante correspondiente al avalúo.
- c. Indicar el desglose del valor monetario del avalúo, las unidades utilizadas deben ser congruentes. El monto en letras y la fecha de elaboración del avalúo.
- d. Debe estar firmado por el perito, la Coordinación del Proceso de Avalúos, la Gerencia Respectiva y el Gerente General.

8.2 Contenido del Informe de Avalúo

El informe contiene información sustentada en documentos anexos y la inspección de campo realizada. Los apartados contenidos en el informe se describen a continuación:

- a. Finalidad del avalúo debe indicarse claramente el propósito por el cual se realiza el avalúo.
- b. Descripción General de la Obra, se describen las principales características de la obra o proyecto específico para el cual se requiere el avalúo.
- c. Descripción General de la Zona de acuerdo con lo indicado en el punto 7.4.
- d. Descripción del Inmueble³. Se indica las características más relevantes de la finca o del lote a valorar indicadas en el punto 7.4.

- e. Descripción de la Construcción. Este apartado solo aplica en el caso de adquisición de construcciones en la indemnización por afectación directa de un proyecto, dentro de este apartado debe de indicarse los siguientes puntos:

- Adjuntar el croquis correspondiente con el levantamiento de la construcción o en su defecto los planos constructivos. Deben indicarse las dimensiones principales de cada espacio y el uso de los aposentos.
- Hacer una descripción de las características constitutivas del inmueble: Área constructiva, estructura soportante, constitución de paredes, acabados principales tales como: pisos, cielos, ventanería, enchapes, etc. y materiales utilizados y estado de conservación de los mismos. Deben incluirse las obras complementarias como tapias, mallas, pavimentos, muros, canchas, ranchos, parques, etc.
- Debe indicarse la edad de la construcción y el estado de conservación general. Debe indicarse si se observaron daños en la obra, tales como reventaduras u otros.

- f. Información General del Estado Registral. Dentro de este apartado debe anotarse lo siguiente:

- Si la propiedad está inscrita en el Registro Público de la Propiedad indicar folio real o en su efecto por tomo, folio, y asiento. En caso de no encontrarse inscrita debe indicarse ésta condición y adjuntar una declaración jurada, carta de compraventa o una escritura del poseedor.
- Corroborar los datos de personas jurídicas mediante la personería jurídica correspondiente, la cual debe adjuntarse al avalúo.
- Indicar si la propiedad tiene anotaciones, segregaciones, gravámenes, limitaciones legales (IDA, BANHVI, FONAFIFO, entre otros), si se encuentra en derechos o tiene servidumbres de acuerdo con el informe registral.
- Indicar los linderos de la propiedad de acuerdo con el documento (plano, estudio registral, o carta de venta) utilizado para la determinación del monto del avalúo.
- En caso de duda sobre la información registral, realizará consulta ante la División Jurídica Institucional sobre la condición registral del inmueble.
- En caso de que la propiedad se encuentre afectada por un Proceso de Sucesión, debe indicarse el nombre y número de cédula del albacea y adjuntar la copia de la resolución judicial en la cual se que confirma tal condición. En caso de que no se tenga este dato porque la sucesión se acaba de iniciar o por cualquier otra circunstancia, deberá consignarlo así en el avalúo.
- En caso de que la propiedad se encuentre a nombre de un fideicomiso, debe indicarse el nombre del fideicomitente, fiduciario y el fideicomisario.
- Cuando la propiedad se encuentre registralmente a nombre de un menor edad, debe indicarse un familiar mayor responsable.
- En el caso de servidumbres a favor del ICE debe hacerse referencia al avalúo original en el que se constituyó tal servidumbre.

- g. Descripción de la Servidumbre. Este apartado solo aplica en casos de establecimiento de servidumbres, se debe considerar los siguientes puntos:

- Indicar la longitud, ancho, área y rumbo de la servidumbre y sector de la propiedad donde se ubica la franja.
- Indicar la forma de la servidumbre y destacar si corresponde a una forma geométrica regular en cuyo caso deben indicarse las dimensiones.

- Indicar el porcentaje del área de servidumbre en relación al área total de la propiedad.
 - Indicar la orientación de la servidumbre por medio de azimut considerando los cambios de dirección de la línea, así como los colindantes de la misma.
 - Describir el tipo de actividad que se desarrolla bajo el área de la servidumbre, la topografía, quebradas, ríos, lagos, construcciones, líneas de distribución o algún otro detalle que se considere importante.
 - Debe indicarse que la servidumbre tiene el carácter permanente, aérea y de paso a pie o con vehículo y en ella puede instalarse la infraestructura propiedad del ICE en la ejecución de sus cometidos legales, independientemente del origen del uso original del derecho de servidumbre.
 - Debe describirse e indicarse el o los accesos a la servidumbre (área y la longitud) a ser utilizados por el ICE.
- h. Derecho Real Adquirido. Debe ser demostrable ya sea mediante la existencia del avalúo original, escritura de constitución del gravamen o estudio registral de la propiedad o finca madre, en donde conste la existencia de los derechos cedidos. Esta situación se presenta comúnmente en ampliación de servidumbres y cambios en el diseño de líneas de transmisión. El nuevo avalúo solo considerará cambios de condiciones o áreas nuevas de servidumbre, por lo tanto, no se indemnizará de nuevo el derecho ya adquirido con anterioridad por la institución.
- Es posible con el consentimiento del propietario realizar permutas y liberación de gravámenes en los inmuebles que le pertenecen. De no existir anuencia del propietario se establece un nuevo gravamen sobre la propiedad.
- i. Limitaciones. Las limitaciones dentro de la franja comprendida por la servidumbre, según criterio técnico del ICE y el Decreto Ejecutivo N° 29296-SALUD-MINAE, Reglamento para regular Campos Eléctrico y magnéticos en obras de Transmisión de Energía Eléctrica son las siguientes: El propietario deberá abstenerse de:
1. Construir cualquier tipo de edificación.
 2. Mantener cultivos de porte alto que limiten las labores de mantenimiento de la infraestructura. Debe evitar que las ramas de los árboles o cultivos que en su desarrollo final se aproximen a cinco metros de la infraestructura aérea más baja.
 3. Sembrar caña de azúcar, arroz o cultivos similares que puedan ser quemados o anegados periódicamente.
 4. Realizar movimientos de tierra que eleven el perfil del terreno.
 5. Realizar acumulación de materiales explosivos o inflamables.
 6. Acumular cualquier tipo de materiales que se aproximen a cinco metros de la infraestructura aérea. Queda entendido que el Instituto podrá cortar por su cuenta sin responsabilidad de su parte, aquellas ramas o árboles que estando dentro del corredor de la servidumbre, o en la franja de la misma, se acerquen a menos de cinco metros de la infraestructura aérea.
 7. No se podrán llevar a cabo excavaciones o movimientos de terreno en la cercanía de las estructuras de soporte sin el permiso expreso del Instituto, que de alguna forma pongan en peligro su seguridad y estabilidad.

Para los efectos de construcción, custodia y mantenimiento de la infraestructura, el propietario permitirá que funcionarios debidamente identificados del Instituto, o empleados de la empresa con que

éste contrate, utilicen como acceso permanente a la franja de terreno comprendida por la servidumbre, los caminos particulares que existan en la finca, con el fin de causar el menor daño posible en el terreno afectado, obligándose el Instituto a reparar los daños que ocasione en los caminos que utilice y requiera para los fines indicados. El propietario del fundo sirviente acepta y reconoce, que el derecho de paso para acceder a la franja de la servidumbre es permanente, y en razón de ello lo garantiza, teniéndose el incumplimiento de este derecho real del Instituto, como un acto perturbador de la posesión de la servidumbre, que mediante este instrumento, se constituye e indemniza.

El Instituto podrá utilizar su derecho real de servidumbre para la instalación de infraestructura eléctrica o de telecomunicaciones, independientemente del destino inicial del derecho de servidumbre.

- j. Valor Unitario. Debe indicarse los valores unitarios obtenidos para el terreno y las mejoras, cuando éstas sean adquiridas o afectadas, también debe mencionarse la metodología aplicada para la determinación del valor y las principales características valorizantes o desvalorizantes de los bienes en cuestión.
- De acuerdo con las anteriores limitaciones propuestas se indemnizará el 100% de la franja de servidumbre sin que esto signifique una segregación a la propiedad. También aplica en este caso la indemnización por el daño que se le causa al remanente de la propiedad.
- k. Avalúo. En este apartado se indica cada uno de los rubros valorados, por lo tanto, debe indicarse la operación matemática realizada para la obtención de esos resultados. El monto total debe ser expresado tanto en números como en letras, finalmente se anota la fecha de la inspección, el tipo de cambio del dólar americano a la fecha de inspección, el nombre y la firma del perito valuador.

8.3 Anexos al Informe de Avalúo

Estos anexos forman parte integral del informe, deben ir adjuntos en el siguiente orden:

- a. Fotografías de la propiedad. Se deben adjuntar tantas fotos como se considere necesario para tener una buena descripción del bien valorado, el mínimo es de cuatro fotografías.
- b. Memoria de Cálculo. La memoria de cálculo incluye tanto la metodología aplicada en la determinación del valor como los rubros considerados en la estimación del valor total.
- c. Estudio registral. Documento extendido por el Registro Público o en su efecto declaración jurada, carta de compraventa y personería jurídica en el caso que así corresponda.
- d. Plano Catastrado. Debe adjuntarse una copia del plano catastrado. En caso de servidumbres debe dibujarse el trazo de la franja sobre el plano catastrado.
- e. Solicitud del avalúo.
- f. Lista de propietarios. Cuando aplique al caso por ejemplo en líneas de transmisión.
- g. Plano de Planta de la Obra. Cuando aplique al caso por ejemplo en líneas de transmisión.
- h. Cuando se trate de construcciones por adquirir de más de dos niveles deben de adjuntar los planos constructivos.
- i. Estudio de Mercado.
- j. Cuadro comparativo de valores.
- k. Boleta de Comunicación de Avalúos.

2°—Encargar a la División Jurídica Institucional, para que realice la gestión correspondiente a efecto de publicar en el Diario Oficial *La Gaceta*, el Manual para la Elaboración de Avalúos para Expropiación. Acuerdo firme.

Erick Gerardo Picado Sancho, Notario.—1 vez.—(IN2012024931).

ANEXOS

Anexo N° 1

Flujograma para la realización de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbres.

Anexo N° 2

Declaración jurada

Anexo N° 3

Boleta de Comunicación

REMATES

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL

PROCESO DE PIGNORACIÓN

El Proceso de Pignoración (Monte Popular) del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, avisa que a las once horas del día 26 de mayo del 2012, se rematarán al mejor postor las garantías de las operaciones de crédito que tengan dos o más cuotas de atraso, o que su fecha de cancelación esté vencida, según lo establece el Reglamento de Crédito de Pignoración, El remate se efectuará en San José, calle primera, avenidas nueve y once o de Radiográfica Costarricense 250 metros al norte, oficina del Centro de Crédito sobre Alhajas Amón, Remate N° 472.

Agencia 03

ALHAJAS

Operación	Descripción	Base Remate	Operación	Descripción	Base Remate
003-060-819937-7	LOTE ALHAJAS 10 K PS 15.8 B 19	114.945,55			
TOTAL DE ALHAJAS PRIMER REMATE: 1		114.945,55			
003-060-810012-3	LOTE DE ALHAJAS 12 CT PS 126.6	1.090.331,75	003-060-817640-5	UNA CADENA 10 CT PS 29 B 19190	236.541,90
TOTAL DE ALHAJAS SEGUNDO REMATE: 2		1.326.873,65			

Agencia 04

ALHAJAS

004-060-801333-7	LOTE DE ALHAJAS	264.315,45	004-060-801812-7	LOTE DE ALHAJAS	111.404,70
004-060-803429-3	LOTE DE ALHAJAS	142.907,80	004-060-806106-2	LOTE DE ALHAJAS	2.495.538,25
004-060-806850-7	LOTE DE ALHAJAS	589.809,70	004-060-807011-2	LOTE DE ALHAJAS	221.951,25
004-060-807648-6	LOTE DE ALHAJAS	243.023,90	004-060-807919-5	LOTE DE ALHAJAS	547.376,60
004-060-808025-4	LOTE DE ALHAJAS	377.652,50	004-060-808577-0	CADENA	161.098,05
004-060-808746-0	LOTE DE ALHAJAS	177.718,85	004-060-808778-9	LOTE DE ALHAJAS	1.383.297,35
004-060-809692-6	AROS	175.687,85	004-060-810231-0	ANILLOS	161.389,90
004-060-810386-1	ANILLOS	189.185,25	004-060-810425-0	LOTE DE ALHAJAS	1.061.253,55
004-060-810441-9	LOTE DE ALHAJAS	575.785,40			
TOTAL DE ALHAJAS PRIMER REMATE: 19		9.156.548,15			

Agencia 06

ALHAJAS

006-060-803629-4	LOTE ALHAJAS 900.000,00	1.058.402,70	006-060-803957-0	LOTE ALHAJAS 215.000,00	252.769,95
006-060-805290-1	LOTE ALHAJAS 510.000=	565.975,75	006-060-806137-0	ALHAJAS 130.000=	148.861,10
006-060-806913-4	LOTE ALHAJAS 295.000=	340.031,00	006-060-807678-1	LOTE ALHAJAS 480.000=	562.173,05
006-060-807694-9	LOTE DE ALHAJAS	325.288,90	006-060-807710-9	LOTE DE ALHAJAS	832.731,30
006-060-807744-5	LOTE ALHAJAS 160.000=	184.580,50	006-060-807810-0	CORDON 150.000=	171.718,15
TOTAL DE ALHAJAS PRIMER REMATE: 10		4.442.532,40			
006-060-805054-1	LOTE ALHAJAS 170.000=	185.691,75			
TOTAL DE ALHAJAS SEGUNDO REMATE: 1		185.691,75			

Agencia 07

ALHAJAS

007-060-804230-2	LOTE DE ALHAJAS	64.824,80	007-060-806310-0	LOTE DE ALHAJAS	53.038,50
007-060-808716-7	ANILLOS 10	48.363,20	007-060-809158-7	LOTE DE ALHAJAS	144.212,75
007-060-809747-1	LOTE DE ALHAJAS	701.784,60	007-060-809819-2	LOTE DE ALHAJAS	487.131,70
007-060-809903-6	LOTE DE ALHAJAS	647.813,85	007-060-810068-5	LOTE DE ALHAJAS	307.495,20
007-060-810082-5	ANILLO 10	27.804,70	007-060-810361-0	LOTE DE ALHAJAS	205.410,25
007-060-810365-8	LOTE DE ALHAJAS	4.257.071,10			
TOTAL DE ALHAJAS PRIMER REMATE: 11		6.944.950,65			

Agencia 08

ALHAJAS

008-060-801421-6	LOTE ALHAJAS	1.346.709,75	008-060-802379-7	LOTE ALHAJAS	203.733,30
008-060-802680-9	LOTE ALHAJAS	166.874,95	008-060-802829-0	LOTE ALHAJAS	229.815,50
008-060-803104-0	LOTE ALHAJAS	276.038,90	008-060-804948-8	LOTE ALHAJAS	370.090,85
008-060-805099-0	LOTE ALHAJAS	616.497,55	008-060-805285-4	LOTE ALHAJAS	749.114,15
TOTAL DE ALHAJAS PRIMER REMATE: 8		3.958.874,95			
008-060-805203-0	LOTE ALHAJAS	280.345,90			
TOTAL DE ALHAJAS SEGUNDO REMATE: 1		280.345,90			