



**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA****ACTA 056-2020**

Sesión ordinaria, celebrada por la Junta Administrativa del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago. **VERIFICACIÓN DE QUÓRUM:** al ser las dieciocho horas del día lunes doce de octubre del año dos mil veinte, están presentes a través de la plataforma virtual webex, los Directores Luis Gerardo Gutiérrez Pimentel, quien preside, Lizandro Brenes Castillo, Vicepresidente, Ester Navarro Ureña, Secretaria, Elieth Solís Fernández, Rita Arce Láscarez y Carlos Astorga Cerdas. **INICIO DE LA SESIÓN:** Se cuenta con el quórum reglamentario para la celebración de la sesión. **INGRESO DE LOS DEMÁS SEÑORES DIRECTORES:** Al ser las dieciocho horas y seis minutos ingresa el director Raúl Navarro Calderón. Además, participan los señores: Lic. Francisco Calvo Solano, Gerente General, Lic. Juan Antonio Solano, Asesor Jurídico y Lic. Raúl Quirós Quirós, Auditor Interno, quien ingresa al ser las dieciocho horas y tres minutos.....

**ARTÍCULO 1.- COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM DE LA SESIÓN.**

Se da inicio a la sesión con el quórum respectivo.....

**ARTÍCULO 2.- APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA 056-2020.**

Somete la Presidencia a aprobación del Orden del Día N° 056-2020.. ..

**SE ACUERDA: con seis votos presentes.....**

**2.a. Aprobar el Orden del Día presentado y propuesto por la Presidencia de la sesión N° 056-2020.....**

**ARTÍCULO 3.- REVISIÓN Y APROBACIÓN ACTAS ANTERIORES DE LAS SESIONES N° 046-2020 Y 047-2020.**

Se leen y revisan las actas N° 046-2020 y 047-2020.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

**SE ACUERDA: de manera unánime y en firme con seis votos presentes.....**

**3.a. Aprobar el acta de la sesión Nº 046-2020.....**

**SE ACUERDA: de manera unánime y en firme con siete votos presentes.....**

**3.b. Aprobar el acta de la sesión Nº 047-2020.....**

**ARTÍCULO 4.- OFICIO AUDI-311-2020 SOBRE ESTUDIO EFICACIA Y EFICIENCIA  
RELACIONADO CON LOS TIEMPOS Y MOVIMIENTOS DEL PROCESO  
DE ELABORACIÓN DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA AI-080-2020.**

Se entra a conocer oficio AUDI-311-2020 suscrito por el Lic. Raúl Quirós, Auditor Interno, sobre Estudio Eficacia y Eficiencia relacionado con los tiempos y movimientos del proceso de elaboración de actas de junta directiva AI-080-2020.....

Señala don Raúl Quirós que dicho oficio es con el fin de informar el inicio del estudio que se realizará al proceso de actas de Junta Directiva.....

Oficio dice:



Al contestar referirse a:  
**AI-080-2020**

Cartago, 01 de octubre de 2020  
**AUDI-311-2020**

Loda, Georgina Castillo Vega  
Profesional Junta Directiva  
Sección, Mantenimiento Vargas Pérez  
Asistente Técnico Junta Directiva  
Su oficina

Asunto: "Estudio sobre la eficacia y eficiencia relacionado con los tiempos y movimientos del proceso de elaboración de actas de Junta Directiva", AI-080-2020.

Estimada señora:

Por este medio me permito comunicarle que, en cumplimiento al Plan Anual de Trabajo y nuestro marco de acción, se ha dado inicio al estudio en asunto, el cual tiene como objetivo Verificar la eficacia y eficiencia en los tiempos y movimientos del procedimiento para elaboración de actas.

El desarrollo de la auditoría se realizará por medio del Sistema de Auditoría Interna SAI, por lo que se emitirán las comunicaciones respectivas oportunamente; asimismo se utilizarán procedimientos cuya naturaleza y extensión variarán en función del tipo de actividad y del criterio profesional del equipo a cargo del estudio. La comunicación de los resultados se llevará a cabo mediante informes, según corresponda.

El equipo que realizará el estudio está conformado por Ing. Daniela Parra Venegas encargada del estudio, Lic. José Pablo Salas Ramírez revisor de calidad y Lic. Raúl Quirós Quirós Auditor Interno.

En virtud de lo anterior, se le agradece facilite la oportuna y debida colaboración para cumplir satisfactoriamente con dicho trabajo.

Atentamente,

**RAUL ANTONIO QUIROS QUIROS (FIRMA)** Firmado digitalmente por RAUL ANTONIO QUIROS QUIROS (FIRMA). Fecha: 2020.10.01 10:24:47 -0500  
**Lic. Raúl Quirós Quirós MBA**  
Auditor Interno  
JASEC

DPV  
C: Junta Directiva  
Loda, Ester Navarro Ureña, Secretaria de Junta Directiva  
Lic. Francisco Gallo Solano-Gerente General  
Expediente AI-080-2020  
Cartago, 01 de octubre de 2020

Unidad de Auditoría Interna Tel.2550-6839 Fax 2553-0039 Email: [raulquiros@jasec.go.cr](mailto:raulquiros@jasec.go.cr) [www.jasec.go.cr](http://www.jasec.go.cr)

Manual de procedimientos Auditoría Interna JASEC F-EJE-186 Oficio de comunicación de inicio del estudio al auditado  
RCP/01.2020 M. 3.6 Página 1 de 1

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**

**JUNTA DIRECTIVA**

**SE ACUERDA: de manera unánime y en firme con siete votos presentes.....**

**4.a Tomar nota del oficio AUDI-311-2020 suscrito por el Lic. Raúl Quirós, Auditor Interno, sobre Estudio Eficacia y Eficiencia relacionado con los tiempos y movimientos del proceso de elaboración de actas de Junta Directiva AI-080-2020.....**

**ARTÍCULO 5.- OFICIO GG-910-2020 SOBRE SEGUIMIENTO CONSULTA A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA SOBRE SALARIO ÚNICO JASEC.**

Se entra a conocer oficio GG-910-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General, en la que presenta oficio GG-905-2020, sobre implementación del salario único en JASEC y la respuesta obtenida mediante oficio ADPb-6930-2020 de la Procuraduría General de la República.....

Menciona don Francisco Calvo que lo anterior se acordó en la sesión 051-2020.....

El oficio dice:



6 de octubre de 2020  
ADPb-6930-2020

Señor  
Luis Francisco Calvo Solano  
Gerente General  
Junta Administrativa del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago  
S. O.

Estimado señor:

Por encargo del señor Procurador General de la República, me refiero a su oficio GG-905-2020, del 6 de octubre último, por medio del cual solicita información sobre la consulta planteada mediante oficio GG-041-2020, del 20 de enero de 2020, relacionada con la implementación del salario único a los funcionarios de la Junta Administrativa del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago (JASEC).

Sobre dicha consulta me permito informarle que se encuentra en estudio y que el dictamen respectivo se emitirá tan pronto como sea posible. Desde ya ofrecemos disculpas por la demora, originada por los altos niveles de trabajo existente en esta Institución.

Cordialmente;

JULIO CESAR MESEN firmado digitalmente por JULIO CESAR MESEN MONTOYA (FIRMA)  
MONTOYA (FIRMA)  
Julio César Mesén Montoya  
Procurador

MARIAMG  
C.

---

Dirección: San José, Avenidas 2 y 6, calle 13, Internet: <http://www.pgr.gub.cr>  
Apdo. 78-1003 La Coma, Teléfono: 2043-9400, Fax: 2233-7010, 2255-0907, 2222-5335

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

Interviene don Raúl Quirós mencionando que, este tema del salario único, le preocupa, y, consulta cuál fue la causa de remitirlo a la Procuraduría, ya que de acuerdo al artículo 2 de la Ley de JASEC, establece que esta entidad goza de autonomía administrativa, financiera y técnica, máxime que esta modalidad de salario ya está implementado en muchas instituciones inclusive en la misma Contraloría General de la República, situación que se debe adaptar a JASEC como un proceso interno.....

Externa don Carlos Astorga que desde el momento que ingresó a la Junta Directiva se propuso dicho tema y se encargó un dictamen a la Asesoría Jurídica, no obstante, en ese momento se llegó a la conclusión que, para poder implementar ese régimen en JASEC, a pesar de la autonomía se necesitaba una norma de rango de Ley habilitada, donde no compartió el criterio e hizo ver las observaciones respectivas, porque consideraba que la Ley de Apertura al Mercado de Telecomunicaciones daba las facultades suficientes para implementarlo y se volvió a obtener una respuesta negativa, sin embargo, se sometió la consulta a la Procuraduría.....

Hace ver que en estos momentos donde se está discutiendo a nivel nacional una nueva Ley de Empleo Público, se pueda quedar sin esa norma habilitante, ya que se desconoce si la Procuraduría confirmará el requerimiento, y en consecuencia de la consulta se solicitó que la Administración valorara si se está dentro del actual proyecto de Ley, y de ser positivo cuál es la afectación, por tal razón se seguirá a la espera de la respuesta y del informe solicitado.....

Consulta doña Rita Arce que si se presentó a la Junta Directiva el estudio del salario único, se tuvo que presentar otro estudio para hacer la solicitud respectiva.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

Externa don Carlos Astorga que en ese momento se recibió el estudio de salarios, y en base a ello se visualizaron formas de compensación para equilibrar el contexto, y se incluyó el tema del salario único, pero en respuesta de lo anterior sí existen estudios técnicos y legales donde se hacía la advertencia de la norma habilitante, y sin esta no se puede aplicar. Comenta don Francisco Calvo, en relación al análisis solicitado en la sesión 051-2020 de los proyectos de Ley que está en trámite en la Asamblea Legislativa, con la modificación al empleo público, comunica que está en análisis por Talento Humano y la Asesoría Jurídica...

***SE ACUERDA: de manera unánime y en firme con siete votos presentes.....***

***5.a Tomar nota oficio GG-910-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General, por la consulta realizada mediante oficio GG-905-2020, sobre implementación del salario único en JASEC y la respuesta obtenida con oficio ADPb-6930-2020 por parte de la Procuraduría General de la República.....***

**ARTÍCULO 6.- ESTADO DE SITUACIÓN DE LOS TERRENOS DE JASEC Y VENTA  
ACTIVOS NO PRODUCTIVOS.**

Se conoce oficio GG-896-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General, mediante el cual remite oficio SUBF-SA-AAMEV-UA-039-10-2020 suscrito por Ing. Henry Meza Baldares, Unidad de Avalúos, Lic. Simón Marín Brenes, Jefe Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos y MSc. Patricia Mata Meza, Jefa Área Servicios Administrativos, en la que presentan informe sobre el proceso realizado para la puesta en venta de los terrenos no productivos que cuentan con aprobación.....

Para este punto se encuentran presentes doña Patricia Mata y don Henry Meza, quienes por medio de diapositivas presentarán dicho informe.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**

**JUNTA DIRECTIVA**

Inicia doña Patricia Mata explicando que el informe está relacionado con los terrenos no productivos con los que cuenta JASEC.....

Continúa don Henry Meza explicando el estado de situación de algunos terrenos para colocarlos a la venta:.....

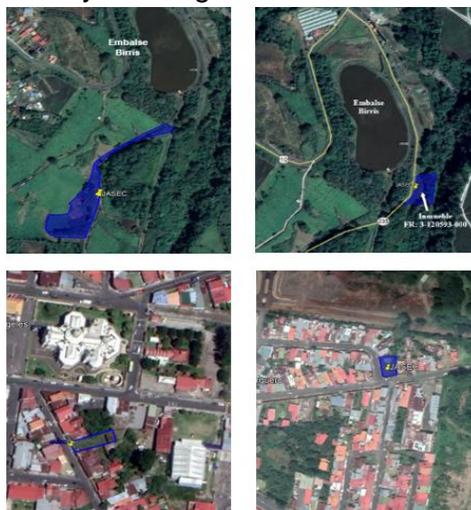
**ANTECEDENTES AVALÚOS VENTA DE INMUEBLES PERIODO 2020.**

Oficio SUBG-SA-PROV-261-2020, proveeduría solicitó a la Dirección General de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda la autorización para publicar la venta de terrenos en otros medios, no considerar la plataforma SICOP.....

DGABCA-NC-211-2020, rechazó lo planteado, no quedando más alternativa que proceder con el trámite de remates en dicha plataforma SICOP.....

Sesión No. 014-2020 del 14 de mayo del 2020 la Junta Directiva se aprobó el avalúo administrativo del inmueble Botadero Forn ₡14.237.572,11 e inmueble La Bota ₡46.571.293,73.....

En la presente sesión se hará la presentación de las valuaciones de los inmuebles Antigua Subestación Eléctrica Paraíso y Los Ángeles.....



**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA****PROCESOS DE DIVULGACIÓN DE LA PUESTA EN VENTA DE LOS TERRENOS**

- Portales electrónicos:



- Rotulación en sitio:



**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA****REGISTRO DE LOS DATOS DE LOS INTERESADOS:**

Con la definición de los interesados e inscritos en SICOP se solicitará al Departamento Proveeduría de JASEC, gestione el proceso de publicación del remate .....

Menciona el señor Meza que dentro el análisis que se está haciendo se encuentran los siguientes inmuebles.....

**Finca 028962-000, partido de Cartago; denominado Cerrillos.....**

El terreno fue adquirido con el objetivo centralizar las diferentes sedes de la institución, buscando establecer sus oficinas administrativas, técnicas y operativas.....

Este terreno se adquirió en setiembre del 2007 y a través de una declaración de interés público.....

En el 2019 se efectuó la segregación del inmueble: edificio de Infocomunicaciones y la infraestructura de operación documento 3-2171206-2019 (10.051 m<sup>2</sup>). También se realizó el plano de catastro del remanente de la finca, plano 3-2171207-2019 (16.219 m<sup>2</sup>).....

Se realizan las gestiones con el Departamento Legal para la inscripción y generación de las fincas respectivas para cada terreno, ante Registro Nacional .....

Se trabaja en el estudio de mercado para determinar la valuación de la porción de terreno ubicada al sur .....



**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

**Finca de Folio Real 3-36915-000, nombrado Lechugal**.....

El inmueble ubica en Aguacaliente, 8.683,17 m<sup>2</sup>

En estudio dado que presenta irregularidades con respecto a la definición del acceso del inmueble.....



Interviene doña Rita Arce consultando sobre el acceso.....

Manifiesta el señor Meza que los puntos color amarillos, presentan problemas de servidumbre, además la calle pública llega 5 metros antes y no hay un camino registrado, por lo tanto, es un problema para poner a la venta.....

Externa don Francisco Calvo que este terreno es parte de lo adquirido con la planta Barro Morado y fue aproximadamente 10 años atrás.....

Continúa el señor Meza con la presentación.....

**Finca de Folio Real 3-193780-000, Tajo Charrara**.....

En estudio, dado que presenta irregularidades con respecto a la definición del acceso del

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

inmueble.....

Definición de los vértices de linderos. En aparente uso por un tercero .....

El inmueble se ubica en Paraíso, contempla un área 10.103,69 m<sup>2</sup>.....

Se debe coordinar con el Área Legal y con un consultor en agrimensura para definir los linderos y habilitar el acceso. Una vez esté a derecho el inmueble se efectuará el avalúo....



Comenta el señor Meza que cuando se hizo la visita en sitio se apreciaron unos cultivos aparentemente hechos por un vecino.....

Ante lo anterior, externa doña doña Rita Arce la preocupación sobre lo comentado ya que existe la posibilidad de haber perdido derechos sobre la propiedad.....

Manifiesta doña Patricia Mata que el presente informe es meramente informativo ya que JASEC cuenta con más de 100 propiedades y algunas de ellas tienen muchos años.....

Continúa don Henry Meza con la explicación de las fincas.....

**Finca de Folio Real 3-66991-000, Paraíso Perdido**.....

Se ubica en Tuis, considera un área de 832.761,65 m<sup>2</sup>

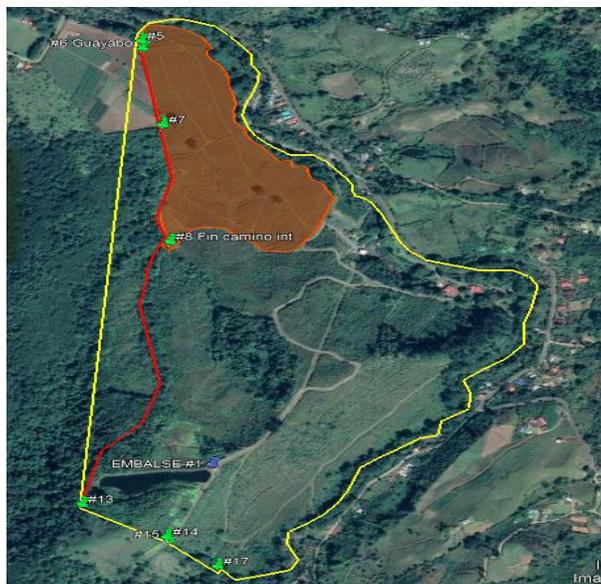
**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**

**JUNTA DIRECTIVA**

La finca alberga en la actualidad la casa de máquinas, edificios varios, tubería de presión, el embalse; infraestructura correspondiente a la Hidroeléctrica Tuis. Incluye las zonas verdes dedicadas al cultivo de caña de azúcar y a las zonas de protección de la cuenca del Rio Tuis.....

Existe un contrato de alquiler con vigencia al 2024.....

Se debe coordinar con el Área Legal y con un consultor en agrimensura para definir los linderos colindantes oeste.....



Comenta doña Patricia Mata sobre los otros inmuebles estudiados para venta o garantía real al ICE:.....

Se está en un proceso conversatorio acerca de la cancelación del saldo pendiente por concepto de compras de energías al Instituto Costarricense de Electricidad y debido a que se necesita identificar activos no productivos para darlos como garantía real, se ha dado la tarea de realizar un filtro de los inmuebles posibles y que podrían considerarse de igual

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

manera para el proceso de remate a futuro .....

En la siguiente diapositiva se visualizan inmuebles que requieren segregaciones, rectificación de linderos, eliminación de afectaciones, entre otros, para disponerlos a la venta .....

Nº	NOMBRE DEL ACTIVO	NATURALEZA	Nº FINCA	Nº PLANO	AREA EN M <sup>2</sup>	VALOR EN LIBROS	COMENTARIO
					REGISTRAL		
069	AREA DE CAMINOS (8.000 M2) (0.8 HAS) (6400 M2 DEL PROYECTO)	AREA DE CAMINOS (8.000 M2) (0.8 HAS) (6400 M2 DEL PROYECTO)				€3.840.000,00	Terreno a disposición. Generación debe indicar área requerida para producción, definir segregación. Definir linderos físicos.
070	TERRENO DONDE SE UBICA AREA DE ORILLA DE RIO Y OTROS (91.813.65 M2) (9.181365 HAS)	TERRENO DONDE SE UBICA AREA DE ORILLA DE RIO Y OTROS (91.813.65 M2) (9.181365 HAS)				€27.544.095,00	Terreno a disposición. Generación debe indicar área requerida para producción, definir segregación. Definir linderos físicos.
073	Subestacion El Molino	TERRENO CON LA CONSTRUCCION DE LA SUB-ESTACIÓN ELÉCTRICA EL MOLINO	03-65665-000	C-0731308-2001	936,99 m2	€101.191.199,99	Actualmente se encuentra la Suestación pero se debe consultar al Área de Generación porque pronto trasladarán esa subestación.
077	AREA DE CAMINOS (0.8 HST) (1600 MTS DE CAMINOS DEL AREA DE CAPACITACION)	AREA DE CAMINOS (0.8 HST) (1600 MTS DE CAMINOS DEL AREA DE CAPACITACION)	03-66991-000	C-0008968-1974	832.761,65 m2	€960.000,00	Terreno a disposición. Generación debe indicar área requerida para producción, definir segregación. Definir linderos físicos.
084	Terreno Cerrillos donde se ubicara la Sede Central	ACUTUALMENTE CON POTRERO Y CHARRAL	03-28962-000	C-0938903-1991	26.380,91 m2	€1.111.202.409,00	SE ENCUENTRA EN PROCESO REGISTRO DE SEGREGACION DE TERRENOS EN R.N.
092	Tajo de Lastre Rojizo, terreno Potrero y Charral	TERRENO QUE ALBERGA INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO HIDROELECTRICO BIRRIS III: LAGO SUR, ZONA DE PROTECCIÓN Y REFORESTACIÓN.	03-125061-000	C-897998-1990	10.269,89 m2	€46.750.669,00	Terreno a disposición. Sin afectaciones o gravámenes.
093	Tajo de Charrara	TERRENO TAJO CHARRARRA; DE PIEDRA, ARENA Y DEMAS	03-193780-000	C-1068070-2006	10.103,69 m2	€29.328.825,97	Terreno a disposición. Sin gravámenes, con afectaciones.
095	Cruz Roja de Paraiso	TERRENO CON EDIFICIO VIEJO, EN EL CUAL SE ALBERGA LA CEDE DE LA CRUZ ROJA COSTARRICENSE DE PARÁISO, CARTAGO.	03-49493-000	C-1137328-2007	210,05 m2	€40.938.955,05	Terreno a disposición. Sin afectaciones o gravámenes. En uso por parte de la Cruz Roja de Paraiso.

Finaliza don Henry Meza, presentando como propuesta de acuerdo el dar por recibido el oficio N° SUBG-SA-AAMEV-UA-039-10-2020, presentado por el Departamento de Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos .....

Recuerda don Carlos Astorga que según comprende la plaza en que fue nombrado don Henry Meza se abrió con el presupuesto del periodo 2019, siendo que el proceso de terrenos inició a finales del 2018, de ahí que desea saber durante el tiempo indicado, cuáles del bloque inicial de terrenos tienen el avalúo y sobre las que no cuenta con ese dato, cuáles han sido las dificultades para tenerlo .....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

Indica don Henry Meza, el proceso que se ha llevado desde inicios del 2019, a la vez, hace ver que don Oscar Arias, había realizado un listado de 27 propiedades aproximadamente, que son las que se han venido trabajando y realizando el análisis de situación de dichos inmuebles. Es por ello, que a la fecha se cuenta con 5 propiedades con el avalúo, siendo estas las 2 Subestaciones durante el periodo 2019, así como la Subestación Guatuso que fue la que se le vendió al ICE, cuya labor para este último caso tuvo una duración aproximada de 6 meses, y para este periodo se ha efectuado un promedio de 5 avalúos, a saber; 2 propiedades en Birrís, 2 Subestaciones por cuanto se debió efectuar un nuevo avalúo, así como del terreno que se tenía contemplado para adquisición para unos proyectos que desea desarrollar JASEC.....

Aprovecha don Juan Antonio Solano para aclarar que la Asesoría Legal ha tenido participación en la segregación de 2 lotes del terreno de Cerrillos, sobre los demás temas no se ha coordinado por parte de su Departamento, pareciéndole que hacen referencia a la coordinación que efectúan con el Lic. Oscar Arias, quién es abogado adscrito a la Gerencia General.....

Externa doña Rita Arce su preocupación en torno al presente informe, por cuanto no es lo que se quisiera escuchar con el estado de las propiedades, sino más bien que cada uno tiene su plano de catastro, servidumbre o acceso y que en JASEC está todo bien, sin embargo, se está dando cuenta en este momento que no es así, máxime que son terrenos que fueron adquiridos hace varios años y no se había dado cuenta de su situación, sobre todo que algunos están invadidos por terceros, aunado a que no se tiene certeza de la totalidad de propiedades que tiene JASEC, ya que se indicó que son como 100 .....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

Es por lo anterior que solicita el apoyo de los compañeros directores para solicitar a la Administración, lo siguiente:.....

- Inventario de los terrenos de JASEC, con la cita registral y plano de catastro .....
- En caso de que no se tenga el plano de catastro se detalle el motivo de dicha condición.....
- Plan de acción de acción a la mayor brevedad, para conocer cómo procederá la Administración con respecto al inventario de propiedades, con responsables y fechas.....
- Conformar un expediente de cada uno de los terrenos de JASEC con una explicación y fotografías.....
- Resolver la situación de invasión de terrenos de JASEC por parte de terceros a la mayor brevedad.....
- Resolver el tema del acceso del terreno que no cuenta con servidumbre .....

Manifiesta don Lizandro Brenes que comparte la preocupación con respecto a la claridad, estatus legal y físico de los terrenos, por lo que consulta si la Administración tenía pensado cómo actuar contra esos vacíos informativos.....

Externa doña Patricia Mata que precisamente por la preocupación generada con respecto a la condición de los terrenos, hace un año se empezó a trabajar en el tema, ya que existía un listado que levantó el Lic. Oscar Arias, y se desconoce las condiciones y la ubicación...

Recalca que tomar la disponibilidad total en un corto plazo es muy complicado porque son 75 terrenos que están inscritos y 38 tienen alguna eventualidad, por ejemplo, en el campo se muestra de una forma y en el registro se indica otra cosa.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

Y la finalidad es vender todas las propiedades que se puedan y el señor Meza está dedicado el 100% de su tiempo a este tipo de labores.....

Solicita doña Rita Arce el plan de acción para que sea remitido, para estar pendientes y darle el seguimiento respectivo, remitiendo el cronograma y el inventario.....

Comunica doña Patricia Mata que el señor Meza no está solo haciendo avalúos sino también él participa de la venta de propiedades, colaborando con la negociación de las propiedades y esto requiere tiempo, preparación de informes, y demás, por ejemplo, lo expuesto con la venta de la subestación.....

Consulta doña Rita Arce ¿qué cuándo se vendió la propiedad de Tejar, y cada cuánto se reúnen para renegociar con el ICE?.....

Externa doña Patricia Mata que como es un proceso de negociación no hay fechas definidas y es manejado por el área financiera y el señor Meza únicamente da el apoyo.....

Menciona don Carlos Astorga que cuando hay propiedad invadida así sea un centímetro, se encienden todas las alarmas por el control interno, por lo que insta a ponerlo en la agenda porque se requiere de liquidez.....

Solicita don Raúl Navarro incluir la posición del bien de acuerdo a la invasión.....

**SE ACUERDA: de manera unánime y en firme con siete votos presentes.....**

**6.a. Tomar nota del oficio GG-896-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General, mediante el cual remite oficio SUBF-SA-AAMEV-UA-039-10-2020 suscrito por Ing. Henry Meza Baldares, Unidad de Avalúos, Lic. Simón Marín Brenes, Jefe Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos y MSc. Patricia Mata Meza, Jefa Área Servicios Administrativos, en la que presentan informe sobre**

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

*el proceso realizado para la puesta en venta de los terrenos no productivos que cuentan con aprobación.....*

**6.b. Solicitar a la Administración en cuanto a los terrenos propiedad de JASEC, brinde en un archivo en Excel, lo siguiente:.....**

- **Provincia, Cantón, Distrito, Nº de plano catastrado, citas Registrales, se está en posesión o no de los terrenos y Observaciones: está invadido parcial o totalmente.....**
- **En caso de que no se tenga el plano de catastro se detalle el motivo de dicha condición.....**
- **La escritura está debidamente registrada en el Registro Nacional.....**
- **Plan de acción de acción a la mayor brevedad, para conocer cómo procederá la Administración con respecto al inventario de propiedades, con responsables y fechas.....**
- **Conformar un expediente de cada uno de los terrenos de JASEC con una explicación y fotografías.....**
- **Resolver el tema del acceso del terreno que no cuenta con servidumbre.....**
- **Hacer un informe de los terrenos invadidos.....**

**ARTÍCULO 7.- ESTRATEGIA DE PUBLICIDAD VENTA DE TERRENOS DE JASEC Y VENTA DE ACTIVOS NO PRODUCTIVOS.**

Se entra a conocer oficio GG-895-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General y oficio SUBG-SA-AAMEV-UA-021-2020 suscrito por la MSc. Patricia Mata Meza, Jefe Servicios Administrativos, Ing. Henry Meza Baldares, Unidad de Avalúos y el Lic. Simón Marín Brenes, Jefe Departamento AAMEV sobre Estrategia de Publicidad Venta

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**

**JUNTA DIRECTIVA**

de Terrenos de JASEC y Venta de Activos no productivos.....

Para este punto se encuentran presentes doña Patricia Mata y don Henry Meza, quienes por medio de diapositivas presentarán dicho informe.....

Inicia doña Patricia Mata explicando el medio y la forma que se ha tomado en consideración para promover la venta de los terrenos, ya que se han realizado 2 intentos, sin embargo, no se ha tenido el éxito esperado, por tal razón se plantea la siguiente estrategia.....

**Estrategia de mercadeo y comunicación para la venta de los terrenos no productivos.**

Proceso de divulgación venta de inmuebles.....

19 mayo 2020	SUBG-SA-PROV-261-2020, la Proveduría institucional solicitó a la Dirección General de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda la autorización para publicar la venta de terrenos propiedad de JASEC por medio de la página Web debido a que las publicaciones efectuadas en la plataforma SICOP no tuvieron el resultado esperado.
01 junio 2020	DGABCA-NC-211-2020, a criterio de la Dirección General de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda indica que la justificación planteada resulta insuficiente por lo que debe procederse con un nuevo remate a través del Sistema SICOP.

Comenta la señora Mata que lo expresado anteriormente obedece a que personas físicas se interesaban en los terrenos, pero se les complicaba el uso de la plataforma SICOP, sin embargo, la Dirección General de Bienes ofreció su colaboración a los interesados.....

Continúa explicando que:.....

- Con el apoyo del Departamento de Mercadeo y Ventas se confeccionarán imágenes para la campaña de divulgación:.....

.....

.....

.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**


**Área**  
16.785,63 m<sup>2</sup>

**PROPIEDAD EN VENTA**

Ubicación: Provincia 3<sup>ra</sup>, Cartago, Cantón 6<sup>to</sup>, Alvarado, Distrito 2<sup>do</sup>, Cervantes.

Otras señas: De la entrada principal a la Planta de Generación Eléctrica fase II, 200 m al sur y 500 m al sur este carretera a Santiago.

El inmueble cuenta con acceso a los servicios básicos públicos agua y electricidad. Los índices proyectados están bien definidos con postes de concreto y cables de alambres de puer. Vía de acceso asfaltada.

Más información:  
simon.marin@jasec.go.cr  
henrymeza@jasec.go.cr  
8869-2752 / 2550-6800 Ext. 7313, 7146.

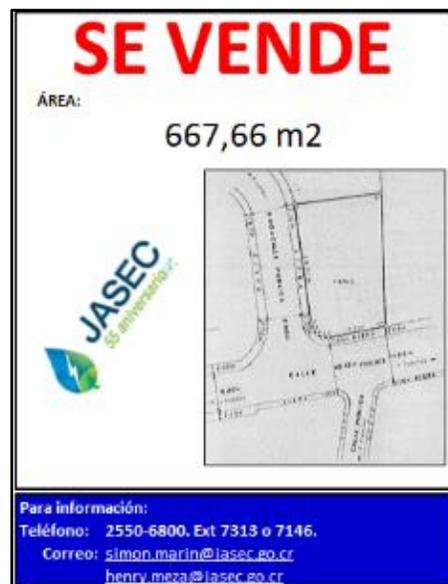
**JASEC®**

- Se pautará en medios de comunicación electrónicos y escritos: Web de JASEC, Facebook, Instagram, Twitter, Encuentra24.com, Mercadolibre.com, así como en prensa escrita.....



**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

- Se han instalado rotulación en las propiedades en venta, no obstante, estamos en proceso de mejora con nuevos diseños. Rótulos informativos creados con recursos propios de JASEC: de GIS y AAMEV.....
- Contratar la confección de mantas - rótulos para ubicar en los terrenos a vender. Para lo cual se deben asignar recursos para proceder.....



- Contando con el manifiesto y el acercamiento de potenciales compradores, se verificará el interés de los mismos.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

Lista de interesados preliminares:

Propiedad:	Interesado:	Propiedad:	Interesado:
Antigua Subestación Los Ángeles.	Flory Pacheco. Teléf.: 8810-2144 2591-1287 Correo: <a href="mailto:florypachecoguzman@gmail.com">florypachecoguzman@gmail.com</a>	Antigua Subestación Paraíso.	Greivin Muñoz Brenes. Teléf.: 8831-9211. Correo: <a href="mailto:greivinnuñoz30@gmail.com">greivinnuñoz30@gmail.com</a>
	Jose Pablo Salguero. Correo: <a href="mailto:jpsalguero7@hotmail.com">jpsalguero7@hotmail.com</a>		Rolan Coto. Teléf.: 8824-2031. Correo: <a href="mailto:rolencoto@hotmail.com">rolencoto@hotmail.com</a>
	Alexander Fonseca Moya Teléf.: (506) 2550-3791 Móvil: (506) 8823-0224 Correo: <a href="mailto:alexander.fonseca@recope.go.cr">alexander.fonseca@recope.go.cr</a>		Alexander Fonseca Moya Teléf.: (506) 2550-3791 Móvil: (506) 8823-0224 Correo: <a href="mailto:alexander.fonseca@recope.go.cr">alexander.fonseca@recope.go.cr</a>

- Definidos los interesados se les solicitará realicen el proceso de inscripción en el SICOP para el cual la Dirección Técnica de la Dirección General de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda realice el proceso de acompañamiento de inscripción en el SICOP.....
- Departamento de la Proveduría de JASEC gestione el proceso de publicación de remate y anunciación de la puesta en venta de las propiedades.....

Número de anuncio	Número de procedimiento	Pantalla donde se mostrará el anuncio	Título del anuncio	Estado del anuncio	Fecha/hora de registro
8644	2019RE-000005-0018300001	Detalles del cartel	PUBLICACIÓN DE REMATE DE PROPIEDADES JASEC, PARAISO-CARTAGO CENTRO	Publicado	08/08/2019 17:05

Como estrategia se propone lo siguiente:.....

- 1) Recurrir a medios de comunicación electrónicos y medios escritos con la finalidad de informar de los inmuebles que JASEC pondrá en venta.....
- 2) Se plantea contar con el apoyo del Departamento de Mercadeo y Ventas, así como del Departamento Comunicación Corporativa para lograr una mayor divulgación y cobertura promocionando la venta de los terrenos.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

- 3) Para el proceso de comunicación se plantea recurrir a los medios electrónicos página Web de JASEC, Facebook, Instagram, Twitter, Encuentra24.com, Mercadolibre.com, así como pautar en periódicos de circulación cartaginesa. Instalación de rótulos informativos en los terrenos propuestos para venta, mismos que se ubican en diferentes localidades de la provincia de Cartago.....
- 4) Se publicarán datos generales de los terrenos, con la finalidad de lograr llamar la atención y un acercamiento de interesados.....
- 5) Verificar el interés de los potenciales compradores para efectuar un proceso de orientación y de guía, cuyo objetivo será que los posibles interesados realicen el proceso de inscripción en el SICOP, para lo cual la Dirección Técnica de la Dirección General de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda, brindará la asesoría a cada interesado para realizar el trámite de inscripción y de participación a través de la plataforma.....
- 6) Con la definición de los interesados e inscritos los mismos en el Sistema Integrado de Compras Públicas, se solicitará al Departamento Proveeduría de JASEC, gestione el proceso de publicación del remate y el anuncio de la puesta en venta de las propiedades.....

Como propuesta de acuerdo se plantea lo siguiente: .....

- Dar por recibido el oficio N° SUBG-SA-AAMEV-UA-021-06-2019, presentado por el Departamento de Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos.....

.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

- Instruir a la Administración para que continúe con los procedimientos establecidos para la venta de los inmuebles en estricto apego a lo establecido por la Ley.....

Señala don Francisco Calvo, que la presentación atiende a un acuerdo de Junta Directiva, específicamente de la sesión 014-2020, donde la Administración presentó un informe completo con las funciones, actividades y el histórico de la unidad de avalúos, no obstante, hace mención que en junio tenía que presentarse un avance, pero por un error involuntario, se logró hacer la exposición hasta el día de hoy y de forma conjunta.....

Menciona don Luis Gerardo Gutiérrez que al darse cuenta que este tema venía ese lunes en el orden del día, le reenvió a don Simón Marín y a don Henry Meza un correo electrónico que le fue enviado desde la dirección electrónica Prensa ICE, cuyo asunto era “*ICE inicia venta de 12 propiedades*” en el que se comunicaba que:.....

- La recepción de ofertas se estaba realizando por medio de la plataforma SICOP, se mostraban los banners colocados en las propiedades que estaban para la venta, para difundirlo entre la gente y así cumplir con el Principio de Publicidad.....

Consulta don Luis Gerardo Gutiérrez a don Henry Meza acerca de su opinión sobre la estrategia utilizada por el ICE para la venta de los terrenos que está realizando en todo el país.....

Externa don Henry Meza, que la publicidad que maneja el ICE es enorme en comparación con la que JASEC está utilizando.....

Comenta el señor Gutiérrez Pimentel que los materiales que se están usando, puede que sean poco atractivos y puede que no sean tan visibles, indicando que los banners son más llamativos, y por ende, presenta la moción para buscar presupuesto para confeccionar

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

banners suficientemente grandes y colocarlos como medio publicitario en las propiedades que se pondrán a la venta en los Ángeles y Paraíso.....

Externa doña Patricia Mata que se hicieron las consultas respectivas al Departamento de Presupuesto, pero no se contaba con recursos en la partida requerida.....

Comenta don Lizandro Brenes que para vender se debe publicitar, se entiende que la austeridad debe tener un equilibrio y la venta de alguna de las propiedades mejoraría el flujo de caja, por tal razón solicita que se investigue y se cotice para ver cómo se avanza....

**SE ACUERDA: de manera unánime y en firme con siete votos presentes.....**

**7.a Tomar nota del oficio GG-895-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General y oficio SUBG-SA-AAMEV-UA-021-2020 suscrito por la MSc. Patricia Mata Meza, Jefe Servicios Administrativos, Ing. Henry Meza Baldares, Unidad de Avalúos y el Lic. Simón Marín Brenes, Jefe Departamento AAMEV sobre Estrategia de Publicidad Venta de Terrenos de JASEC y Venta de Activos no productivos.....**

**7.b Instruir a la Administración para que continúe con los procedimientos establecidos para la venta de los inmuebles en estricto apego a lo establecido por la Ley.....**

**7.c Instruir a la Administración para que realice las gestiones respectivas, para confeccionar banners donde se publicite la venta de las propiedades de los Ángeles y Paraíso.....**

**7.d Instruir al Departamento de Presupuesto y Control para que incluya en la próxima modificación presupuestaria el monto correspondiente a dichos banners.....**

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA****ARTÍCULO 8.- ESTRATEGIA DE PUBLICIDAD VENTA DE TERRENOS NO PRODUCTIVOS Y RE AVALUÓ ANTIGUA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PARAÍSO Y ANTIGUA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA LOS ÁNGELES.**

Se entra a conocer el oficio GG-895-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General, con el cual presenta oficio SUBG-SA-AAMEV-UA-036-09-2020 suscrito por la MSc. Patricia Mata Meza, Jefe Servicios Administrativos, Ing. Henry Meza Baldares, Unidad de Avalúos y el Lic. Simón Marín Brenes, Jefe Departamento AAMEV sobre Informe Venta de Activos no Productivos. Nueva Valuación de Inmuebles Antiguas Subestaciones Eléctricas Los Ángeles y Paraíso.....

Inicia la presentación don Henry Meza por medio de diapositivas, en la que se desprende lo siguiente.....

**AVALÚO DE TERRENOS FINCAS N°:**

3-086312-000 Antigua Subestación Eléctrica Paraíso.

3 047813-000 Antigua Subestación Eléctrica Los Ángeles.

**AVALÚO DE TERRENOS FINCAS:**

Mediante un estudio técnico desarrollado en función de las características particulares del bien valorado se provee a JASEC de un informe que sirve de base para determinar los precios de venta aceptables.....

Para el caso de los inmuebles Fincas 047813-000 y 086312-000, partida de Cartago, el avalúo de los inmuebles es continuidad del proceso que se realiza por parte de la administración para poner en venta terrenos ociosos.....

La Antigua Subestación Los Ángeles fue donada por la Municipalidad de Cartago, en el año 1964.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

Los terrenos valuados corresponden a la Antigua Subestación Eléctrica Paraíso el cual fue donado por la Temporalidades de la Arquidiócesis de San José a JASEC en el año 1978. Con la construcción de la subestación en el Centro de Control de El Bosque, en Oreamuno, a mediados de la década del 1990 sale de operaciones la Subestación de Paraíso.....



Menciona el señor Meza las Actividades a desarrollar:.....

- Recopilación de documentación del inmueble:
  - ✓ Plano catastro.....
  - ✓ Informe Registral.....
  - ✓ Informe Catastro.....
  - ✓ Consultas y entrevistas a personeros de JASEC.....
- Vista de campo.
  - ✓ Inmuebles de valuación.....
  - ✓ Inmuebles para estudio de mercado.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

- Clasificación de información y creación de los expedientes:
  - ✓ Exp-047813-UA-0001-2020-HMB del inmueble Antigua Subestación Eléctrica Los Ángeles.....
  - ✓ Exp-086312-UA-0002-2020-HMB del terreno Antigua Subestación Eléctrica Paraíso.....

La directriz VA-001-2012: Guía de Valoraciones Administrativas, sección 3 Proceso del avalúo, de Dirección General de Tributación, Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias. Ministerio de Hacienda que indica:.....

**3.4.5 Vigencia de avalúos:**

La opinión de valor de un valuator en un informe se considera; representa el valor únicamente para la fecha efectiva indicada en el mismo, no obstante que para efectos prácticos un avalúo puede considerarse vigente hasta por un periodo máximo determinado. Lo anterior, sujeto a que las condiciones de mercado y del mismo bien se mantengan sin modificaciones importantes.....

Para valoraciones de bienes inmuebles se consideran vigentes hasta por un año a partir de la fecha de la opinión de valor (fecha efectiva del avalúo).....

(...)”.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**

**JUNTA DIRECTIVA**

Continúa el señor Meza con la descripción del Inmueble FR: 3-086312-000.....

**ANTIGUA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PARAÍSO.**



**DESCRIPCION DEL LOTE: ANTIGUA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PARAÍSO**

Inmueble ubicado 200 m al este de la entrada este del Estadio Quincho Barquero, Barrio El Salvador, sobre calle Loría.....

La finca se encuentra inscrita en el Registro Nacional, bajo el sistema de Folio Real matrícula 086312-000, Partido de Cartago.....

Contempla un área de seiscientos sesenta y siete metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (667,66 m<sup>2</sup>).....

El terreno de análisis posee un colindante frente a calle pública de 51,70 m, inmueble esquinero. La propiedad tiene una forma medianamente rectangular, tiene una relación 1:0,6 (Frente: Fondo).....

El uso potencial de este lote es habitacional, comercial o mixto.....

El inmueble cuenta con acceso a los servicios públicos agua, electricidad, telefonía.....

La topografía es bastante regular con una ligera pendiente descendiente de oeste a este.

El acceso se encuentra a nivel de la vía pública.....



**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

Externa que el Estudio de Mercado se realizó en el 2019, con las siguientes 5 propiedades:..

N° Referencia	Área:	Precio:	Valor unitario	Descripción:	Vista Principal del inmueble:
1	142,00	₡12.780.000,00	₡90.000,00 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 650 m al este de la entrada este del Estadio Quincho Barquero. Lote medianero que alberga una vivienda que colinda con frente a vía pública y cuya colindancia es de 12,01 m. Cuenta acera, si cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular.	
2	124,00	₡20.500.000,00	₡165.322,58 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 50 m al este, 100 m norte y 40 m este del Restaurante Continental, Paraíso. Propiedad cuya colindancia sur es la vía pública y de 6,5 m de ancho. Cuenta acera, si cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular.	
3	143,60	₡34.000.000,00	₡236.775,90 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 50 m al este, 100 m norte y 100 m este del Restaurante Continental, Paraíso. Lote esquinero cuya colindancia sur y este es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular.	
4	368,00	₡46.000.000,00	₡125.000,00 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado al sur del Cementerio Municipal de Paraíso. En la entrada principal a la Urbanización Colinas del Sur. Lote esquinero cuya colindancia norte y este es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular.	
5	206,35	₡24.000.000,00	₡116.307,24 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 75 m al sur del acceso sur del Estadio Quincho Barquero de Paraíso. Lote esquinero cuya colindancia norte y oeste es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma cuadrada. Actualmente con una vivienda de "60 m <sup>2</sup> " en regulares condiciones. Inmueble valorado por el informante en ₡24.000.000,00; por la condición de deterioro de la vivienda NO se estima el valor de la vivienda.	

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**
**UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES DE REFERENCIA:**


Para el periodo 2020 se realizó un nuevo Estudio de Mercado con 7 propiedades: .....

N° Referencia:	Área:	Precio:	Valor unitario	Descripción:	Vista Principal del inmueble:
1	142,00	₡12.780.000,00	₡90.000,00	Inmueble ubicado 650 m al este de la entrada este del Estadio Quincho Barquero. Lote medianero que alberga una vivienda que colinda con frente a vía pública y cuya colindancia es de 12,01 m. Cuenta acera, si cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular. VENDIDO: valor fiscal c32.000.000 (02-06-2019). Precio inicial: c12.780.000,00	
2	124,00	₡17.500.000,00	₡141.129,03	Inmueble ubicado 50 m al este, 100 m norte y 40 m este del Restaurante Continental, Paraíso. Propiedad cuya colindancia sur es la vía pública y de 6,5 m de ancho. Cuenta acera, si cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular. VENDIDO: valor fiscal c17.500.000 (07-MAY-2019). Precio inicial: c20.500.000,00	
3	143,60	₡35.000.000,00	₡243.739,90	Inmueble ubicado 50 m al este, 100 m norte y 100 m este del Restaurante Continental, Paraíso. Lote esquinero cuya colindancia sur y este es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma cuadrada.	
4	1.083,22	₡160.000.000,00	₡147.707,76	Inmueble ubicado al sur del Cementerio Municipal de Paraíso. En la entrada principal a la Urbanización Colinas del Sur. Lote esquinero cuya colindancia norte y este es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular. Son tres propiedades de 367,56 +334,69+380,97 = 1.083,22 m2.	

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

N° Referencia:	Área:	Precio:	Valor unitario	Descripción:	Vista Principal del inmueble:
5	206,35	₡18.000.000,00	₡87.230,43	Inmueble ubicado 75 m al sur del acceso sur del Estadio Quincho Barquero de Paraíso. Lote esquinero cuya colindancia norte y oeste es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma cuadrada. Actualmente con una vivienda de "60 m <sup>2</sup> " en regulares condiciones. Inmueble valorado por el informante en ₡24.000.000,00; por la condición de deterioro de la vivienda NO se estima el valor de la vivienda. VENDIDO. Valor fiscal: ₡18.000.000,00 (29-JUL-2019). Precio inicial: ₡24.000.000,00	
6	97,95	₡30.000.000,00	₡306.278,71	Inmueble ubicado 50 m al este, 100 m norte y 150 m este del Restaurante Continental, Paraíso. Lote medianero cuya colindancia norte es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño (cunetas). Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular.	
7	7.004,60	₡700.460.000,00	₡100.000,00	Inmueble ubicado 25 m oeste del PALI de Llanos de Santa Lucía. Lote esquinero cuya colindancia sur y este es la vía pública. Cuenta acera, también cuenta con cordón de caño en el lindero sur, no así en lindero este. Inmueble de topografía a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma rectangular. Inmueble valorado por el informante en ₡100.000,00/m <sup>2</sup> .	

Señala don Henry Meza que se realizó un estudio compartido, considerado una estimación de factores de ajuste en las 7 propiedades, además se trabajó con 4 candidatos 1,2,4 y 7 por presentar características semejantes al inmueble en estudio.....

	LOTE A VALORAR	LOTE REFERENCIA 1	LOTE REFERENCIA 2	LOTE REFERENCIA 3	LOTE REFERENCIA 4	LOTE REFERENCIA 5	LOTE REFERENCIA 6	LOTE REFERENCIA 7
Extensión (m <sup>2</sup> ):	667,67	142,00	124,11	145,00	1.083,22	206,35	97,95	7.004,60
Frete (m.):	35,10	11,93	6,50	13,08	34,24	10,30	5,75	30,28
Área mrc:	727,84	152,50	124,11	150,43	1.182,67	137,61	95,51	9.120,98
Pendiente (%):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00
Nivel (m.):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo de vía:	3	3	3	3	3	4	3	3
Servicios 1:	4	4	4	4	4	4	4	4,00
Servicios 2:	16	16	16	16	16	16	16	16
Ubicación:	Esquinero	Medianero	Medianero	Esquinero	Esquinero	Esquinero	Medianero	Esquinero
Uso del Inmueble:	Residencial	Residencial	Residencial	Comercial	Residencial	Residencial	Residencial	Comercial
Valor /m <sup>2</sup> :	-	₡90.000,00	₡141.129,03	₡243.739,90	₡147.707,76	₡87.230,43	₡306.278,71	₡100.000,00

**2- ESTIMACIÓN DE FACTORES DE AJUSTE**

Factor de extensión	$F_e$	0,6000	0,5739	0,6042	1,1731	0,6788	0,5308	1,2000
Factor de frente	$F_f$	1,3068	1,5192	1,2773	1,0062	1,3553	1,5661	1,0373
Factor de regularidad	$F_r$	1,0072	0,9719	0,9900	1,0005	0,7937	0,9597	1,0382
Factor de pendiente	$F_p$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0662
Factor de nivel	$F_n$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor tipo de vía	$F_{tv}$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0687	1,0000	1,0000
Factor servicios 1	$F_{s1}$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor servicios 2	$F_{s2}$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de ubicación	$F_u$	1,0523	1,0523	1,0000	1,0000	1,0000	1,0523	1,0000
Factor Uso de Suelo	$F_{ne}$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor Hidrológico		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor Negociación:		1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	1,0000	0,9000	0,9000
<b>FACTOR</b>		<b>0,8311</b>	<b>0,8918</b>	<b>0,9000</b>	<b>1,0629</b>	<b>0,7803</b>	<b>0,7556</b>	<b>1,2401</b>

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

Externa que ya determinado el precio por metro cuadrado de la propiedad matemáticamente, se consideran los 667,67m2 del terreno por el precio unitario que da ¢80.39 millones, además se considera la infraestructura por un monto de ¢1.65 millones, para un total de ¢82.05 millones según la siguiente imagen.....

**3- ESTIMACIÓN DE VALOR EN FINCAS URBANAS**

$$V_{lv} = V_{lt} * F_e * F_f * F_r * F_p * F_n * F_{tv} * F_{s1} * F_{s2} * F_u$$

LOTE A VALORAR	LOTE REFERENCIA 1	LOTE REFERENCIA 2	LOTE REFERENCIA 4	LOTE REFERENCIA 7
-	¢74.796,43	¢125.852,38	¢156.996,66	¢124.013,46

 $V_{lv} =$ 
**Precio Perito =**
**¢120.414,73**
**4- MONTO DEL AVALÚO:**

Terreno:	667,67	X	¢120.414,73	=	¢80.397.305,35
Tapia Prefabricada y Portón:	57,1	X	¢29.000,00	=	¢1.655.900,00
<b>MONTO TOTAL AVALÚO</b>				<b>=</b>	<b>¢82.053.205,35</b>

En la tabla adjunta se realiza una comparación del periodo 2019 contra el I Trimestre del 2020 donde se determinan las siguientes variaciones:.....

**Inmueble Antigua Subestación Eléctrica Paraíso**

Ítem:	Avalúo:	Monto:	Variación:
<b>1</b>	Exp-86312-UA-0002-2019-HMB		
1.1	Aprobado en sesión N° 017-2019.	<b>¢91.547.841,21</b>	-
<b>2</b>	Exp-86312-UA-0002-2020-HMB		
2.1	Avalúo sin Factor de Negociación:	¢87.264.928,40	-4,7%
2.2	Avalúo aplicando Factor de Negociación:	<b>¢82.053.205,35</b>	-10,4%

Para la determinación de la variación se ha tomado como base el avalúo del 2019.

- : disminución de precio.

En primera instancia sin considerar un factor de negociación, se refleja una diferencia en el precio de 5% y con el factor un 10.4%, esto se debe a que 2 de las propiedades se vendieron en el 2019 y la entrevista tiene una afectación con respecto a la información brindada por parte del usuario, ya que con vestimenta pública la información no es tan fluida como cuando es particular.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

Continúa el señor Meza con la descripción de la segunda propiedad que corresponde a:.....

**INMUEBLE FR: 3 047813-000 Antigua Subestación Eléctrica Los Ángeles**

**DESCRIPCION DEL LOTE: ANTIGUA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA LOS ÁNGELES**

El inmueble del avalúo se ubicada 75 m al sur de la esquina suroeste de la Basílica de los Ángeles; Distrito Oriental, Cantón de Cartago de la Provincia de Cartago .....

La finca se encuentra inscrita en el Registro Nacional, bajo el sistema de Folio Real matrícula 047813-000, Partido de Cartago .....

Tanto el Certificado Registral como el Certificado Catastral coinciden con el área del inmueble, la cual es de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432,00 m2) .....

El terreno de análisis posee un colindante frente a calle pública de 10,87 m, inmueble medianero. La propiedad tiene una forma rectangular, tiene una relación 1: 3,68 (Frente: Fondo).....

El uso potencial de este lote es habitacional, comercial o mixto.....

El inmueble cuenta con acceso a los servicios públicos agua, electricidad, telefonía.....

La topografía es bastante regular, prácticamente plano.....

El acceso se encuentra a nivel de la vía pública.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

La conformación actual de los caminos de acceso es en asfalto.....

Los cuatro linderos del inmueble están bien definidos.....



Menciona las 5 propiedades utilizadas como referencia en el periodo 2019 para el Estudio de Mercado.....

N° Referencia:	Ubicación:		Área:	Precio:	Valor unitario	Descripción:	Vista Principal del inmueble:	Contacto:	Teléfono:	FOUO REAL	PLANO CATASTRO
	Latitud:	Longitud:									
1	9.86282	-83,912810	493,41	1101.900.000,00	206.521,96 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 100 m al sur de la esquina suroeste de la Basílica de Los Angeles. Según información recabada la propiedad se vende en \$120.000.000. Lote medianero que alberga una vivienda de aproximadamente 80 m <sup>2</sup> (\$16.000.000) y una cochera de 20 m <sup>2</sup> (\$2.100.000). Se estima un valor de dichas construcciones en \$18.100.000. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 3,0 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma irregular.		NANCY JIMENEZ	7205-9685	3-0147586-000	3-182241-1994
2	9.862260	-83,912551	318,00	657.000.000,00	179.245,28 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 175 m al sur de la esquina suroeste de la Basílica de Los Angeles. Según información recabada la propiedad se vende en \$57.000.000. Lote medianero que alberga una vivienda, abandonada. No se estima un valor por la construcción. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 3,83 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma irregular.		DAMARIS MELENDEZ	2223-6322	3-0035762-000	3-0046175-1992
3	9.863365	-83,914444	227,40	79.300.000,00	348.724,71 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 60 m al sur de la esquina sureste del Calbario, Basílica de Los Angeles. Según información recabada la propiedad se vende en \$130.000. Lote medianero baldío. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 9,0 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma regular.		JULIO AGUILAR	8388-4559	3-0211759-000	3-1152972-2007
4	9.864680	-83,913635	656,70	678.380.000,00	880.737,02 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 50 m al oeste de la esquina noroeste de la Basílica de Los Angeles. Según información recabada la propiedad se vende en \$956.000. Lote medianero baldío. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 19,12 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma irregular.		LAURA MORA	8998-3924	3-0253692-000	3-1836923-2015
5	9.866077	-83,913639	229,00	440.000.000,00	174.672,49 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 100 m norte, 25 m oeste y 70 m norte de la esquina noroeste de la Basílica de Los Angeles. De los datos recabados el lote se vende en \$40.000.000. Lote medianero baldío. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 6,69 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma regular.		ADELAIDA ACEVEDO	8830-7671	3-0026177	3-1299700-2008

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**
**UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES DE REFERENCIA**


Continúa el señor Meza explica el Estudio de Mercado para el periodo 2020.....

1	9,862822	-83,91281	493,41	€107.900.000,00	€218.682,23 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 100 m al sur de la esquina suroeste de la Basílica de Los Ángeles. Según información recabada la propiedad se vende en €130.000.000. Lote medianero que alberga una vivienda de aproximadamente 80 m <sup>2</sup> (€20.000.000) y una cochera de 20 m <sup>2</sup> (€2.100.000). Se estima un valor de dichas construcciones en €22.100.000. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 3,0 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma irregular.	
2	9,86226	-83,912551	318	€57.000.000,00	€179.245,28 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 175 m al sur de la esquina suroeste de la Basílica de Los Ángeles. Según información recabada la propiedad se vende en €57.000.000. Lote medianero que alberga una vivienda, abandonada. No se estima un valor por la construcción. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 3,83 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma irregular.	
3	9,863365	-83,914444	227,4	€75.511.800,00	€332.065,96 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 60 m al sur de la esquina sureste del Calbario, Basílica de Los Ángeles. Según información recabada la propiedad se vende en €130.000. Lote medianero baldío. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 9,0 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma regular.	
4	9,86468	-83,913635	656,7	€400.793.400,00	€610.314,30 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 50 m al oeste de la esquina noroeste de la Basílica de Los Ángeles. Según información recabada la propiedad se vende en €690.000. Lote medianero baldío. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 19,12 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma irregular.	
5	9,866077	-83,913639	229	€30.000.000,00	€131.004,37 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 100 m norte, 25 m oeste y 70 m norte de la esquina noroeste de la Basílica de Los Ángeles. De los datos recabados en el 2019 el lote se ofertaba en €40.000.000. Lote medianero baldío. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 5,69 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma regular. VENDIDO: según valor registral €30.000.000,00	
6	9,867062	-83,913498	137	€28.000.000,00	€204.379,56 / m <sup>2</sup>	Inmueble ubicado 100 m norte, 25 m oeste, 175 m norte y 15 m al oeste de la esquina noroeste de la Basílica de Los Ángeles. De los datos recabados el lote se vende en €28.000.000. Lote medianero con una construcción antigua. El inmueble con frente a vía pública, dicha colindancia es de 7,50 m. El inmueble cuenta con caño y acera. La topografía es plana y a nivel de carretera. Cuenta con servicios públicos al frente de la propiedad: agua potable, electricidad, telefonía. Propiedad de forma regular.	

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

Explica don Henry Meza que el mismo método fue utilizado para las 6 propiedades, para el periodo 2020 y se trabajó con 4 candidatos que fueron 2,3,5 y 6 y el avalúo se detalla en la imagen adjunta.....

**1- INFORMACIÓN GENERAL DE LOS TERRENOS EN ESTUDIO**

	LOTE A VALORAR	LOTE REFERENCIA 1	LOTE REFERENCIA 2	LOTE REFERENCIA 3	LOTE REFERENCIA 4	LOTE REFERENCIA 5	LOTE REFERENCIA 6
Extensión (m2):	432,00	493,41	318,00	227,40	653,00	229,00	137,00
Frente (m.):	10,87	3,00	3,83	9,00	19,12	5,69	7,53
Área mrc:	444,69	834,16	507,21	234,17	896,74	253,97	141,71
Pendiente (%):	0	0	0	0	0	0	0
Nivel (m.):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo de vía:	4	4	4	4	4	4	4
Servicios 1:	4	4	4	4	4	4	4
Servicios 2:	16	16	16	16	16	16	16
Ubicación:	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero
Uso del Inmueble:	Comercial	Residencial	Residencial	Comercial	Comercial	Residencial	Residencial
Uso del Suelo:	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII
Hidrología:	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4
Valor /m2:	-	€218.682,23	€179.245,28	€332.065,96	€610.314,30	€131.004,37	€204.379,56

**2- ESTIMACIÓN DE FACTORES DE AJUSTE**

Factor de extensión	$F_e$	1,0448	0,9038	0,8092	1,1461	0,8110	0,6846
Factor de frente	$F_f$	1,3797	1,2979	1,0483	0,8683	1,1757	1,0961
Factor de regularidad	$F_r$	1,2815	1,2448	1,0002	1,0944	1,0380	1,0024
Factor de pendiente	$F_p$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de nivel	$F_n$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor tipo de vía	$F_{tv}$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor servicios 1	$F_{s1}$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor servicios 2	$F_{s2}$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de ubicación	$F_u$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor Uso de Suelo	$F_c$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor Hidrológico	$F_h$	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor Negociación:	$F_{ne}$	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	1,0000	0,9500
<b>FACTOR</b>		<b>1,7550</b>	<b>1,3873</b>	<b>0,8060</b>	<b>1,0346</b>	<b>0,9897</b>	<b>0,7146</b>

Según los datos obtenidos con el nuevo estudio de mercado el cual fue actualizado durante I Trimestre 2020 se determinan las siguientes variaciones:.....

**3- ESTIMACIÓN DE VALOR EN FINCAS URBANAS**

$$V_{lv} = V_{lt} * F_e * F_f * F_r * F_p * F_n * F_{tv} * F_{s1} * F_{s2} * F_u$$

$V_{lv} =$	LOTE A VALORAR	LOTE REFERENCIA 2	LOTE REFERENCIA 3	LOTE REFERENCIA 5	LOTE REFERENCIA 6
	-	€248.664,55	€267.645,24	€129.654,57	€146.043,09

**Precio Perito = €198.001,86**

**4- MONTO DEL AVALÚO:**

Terreno:	432,00 m2	X	€198.001,86	=	€85.536.805,55
Bodega (10,80 X 7,10)	76,68 m2	X	€36.764,00	=	€2.819.063,52
Cerramiento perimetral.	80,05 m2	X	€0,00	=	€0,00
<b>MONTO TOTAL AVALÚO</b>				<b>=</b>	<b>€88.355.869,07</b>

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**
**JUNTA DIRECTIVA**

Hace ver que, definido el precio por metro cuadrado, y tomando las obras que existen en la propiedad da como total ₡ 88.35 millones.....

En cuanto a la comparación del avalúo 2019 y del 2020 se refleja una diferencia entre periodos, dicha afectación se presenta por la venta 1 propiedad.....

**Inmueble Antigua Subestación Eléctrica Los Ángeles.**

Ítem:	Avalúo:	Monto:	Variación:
<b>1</b>	Exp-47813-UA-0003-2019-HMB		
1.1	Aprobado en sesión N° 024-2019.	<b>₡103.701.413,38</b>	-
<b>2</b>	Exp-47813-UA-0001-2020-HMB		
2.1	Avalúo sin Factor de Negociación:	₡91.960.007,32	-11,3%
2.2	Avalúo aplicando Factor de Negociación:	<b>₡88.355.869,07</b>	-14,8%

Para la determinación de la variación se tomando como base el avalúo del 2019.

- : disminución de precio.

Como propuesta de acuerdo:

1. Dar por recibido el oficio N° SUBG-SA-AAMEV-UA-034-08-2020, presentado por el Departamento de Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos, Unidad de Avalúos mediante el cual se remite informe de nuevos avalúos con los precios establecidos para los inmuebles de folio real 3-047813-000 y 3-086312-000.....
2. Establecer los montos de los nuevos avalúos como precios de venta aceptables según se detalla:.....
  - 2.1 Inmueble de folio real 3-086312-000, propiedad denominada Antigua Subestación Eléctrica Paraíso se establece como precio de venta por un monto Ochenta y dos millones, cincuenta y tres mil, doscientos cinco colones con treinta y cinco céntimos (₡82.053.205,35).....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

2.2 Inmueble de folio real 3-047813-000, terreno denominado Antigua Subestación Eléctrica Los Ángeles se establece como precio de venta por un monto de Ochenta y ocho millones, trescientos cincuenta y cinco mil, ochocientos sesenta y nueve colones con siete céntimos. (¢88.355.869,07).....

3. Instruir a la Administración para que continúe con el procedimiento establecido para la venta de los inmuebles en estricto apego a lo establecido por la Ley .....

Comenta doña Rita Arce que le llama la atención los avalúos presentados, por ende, consulta si las propiedades tienen algún problema ambiental, o de seguridad en la parte geológica, debido a que los terrenos en general ganan plusvalía y es uno de los mejores negocios, además que con el paso de los años su costo se eleva, pero en este caso no se refleja así.....

Complementa el señor Meza que la situación que está pasando en el país, hace que la gente esté tratando de recuperar o si tiene algo de capital efectivo vender, por tal razón, el mercado actual está ofreciendo un precio, no obstante, cuando se presenta y se muestra interés en dicha propiedad se empieza a negociar. Y en referencia a la consulta realizada, se externa que ninguno de los terrenos presenta situación de riesgos y el mantenimiento que se realiza es el deshierbe y en los linderos.....

Externa don Carlos Astorga la consignación del acuerdo como un punto adicional, en consecuencia, que se rechazó los nuevos avalúos, se pueda poner a la venta con los avalúos del mes de mayo.....

Manifiesta don Juan Antonio Solano, Asesor Jurídico que, de no aceptar los nuevos avalúos, los anteriores aún se encuentran vigentes y se pueden utilizar ya que se debe

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO****JUNTA DIRECTIVA**

continuar con el trámite administrativo de venta.....

**SE ACUERDA: de manera unánime y en firme con siete votos presentes.....**

**8.a. Tomar nota del oficio GG-895-2020 suscrito por el Lic. Francisco Calvo, Gerente General, con el cual presenta oficio SUBG-SA-AAMEV-UA-036-09-2020 suscrito por la MSc. Patricia Mata Meza, Jefe Servicios Administrativos, Ing. Henry Meza Baldares, Unidad de Avalúos y el Lic. Simón Marín Brenes, Jefe Departamento AAMEV sobre Informe Venta DE Activos no Productivos. Nueva Valuación de Inmuebles Antiguas Subestaciones Eléctricas Los Ángeles y Paraíso.....**

**8.b. Rechazar los montos de los nuevos avalúos como precios de venta aceptables de las propiedades de la Subestación Paraíso y Los Ángeles.....**

**8.b. Autorizar la venta de los terrenos Subestación Paraíso y Los Ángeles con los avalúos aprobados por Junta Directiva en la sesión 017-2019 y 024-2019.....**

**ARTÍCULO 9.- CORRESPONDENCIA.**

Para esta sesión no se presentó correspondencia.....

**ARTÍCULO 10.- ASUNTOS VARIOS.**

Para esta sesión no se presentaron Asuntos Varios.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELÉCTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO**

**JUNTA DIRECTIVA**

**SE LEVANTA LA SESIÓN A LAS 21:03 HORAS**

**MSC. LUIS GERARDO GUTIÉRREZ PIMENTEL.  
PRESIDENTE**

**MSC. ESTER NAVARRO UREÑA.  
SECRETARIA**

**VOTOS DISIDENTES**

**a.- No se presentaron votos disidentes en esta acta**

**Lic. RAÚL QUIRÓS QUIRÓS, MBA  
AUDITOR INTERNO**

**La Auditoría Interna en cumplimiento a la Ley General de Control Interno Nº 8292 artículo Nº 22, inciso e), Capítulo IV, hace constar que aquí termina el acta número 056-2020 que incluye 41 folios.**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....