



## **EL DAÑO AL REMANENTE Y COMO CALCULARLO**

Ing. Roberto Loría González  
Especialista en Valuación

### **¿Qué se entiende por daño al remanente?**

El daño al remanente es un concepto que aparece por primera vez en la Ley de Expropiaciones # 7495, en el artículo # 4, párrafo tercero y dice...“La Administración deberá indemnizar por los daños que causen las limitaciones irrazonables al derecho de propiedad, especialmente cuando afecten el uso económico del bien”.

El citado artículo ha hecho a la Ley, una de las más avanzadas en el Continente Americano.

Al incluirse el artículo en la Ley, se está indemnizando al expropiado con el objeto de que quede en condiciones similares en lo referente al valor de su inmueble, una vez que se le expropiara una sección de su predio.

Es decir el daño al remanente es una compensación económica por una expropiación o servidumbre que se le hace a determinada persona física o jurídica para realizar un proyecto de infraestructura.

### **¿Por qué el interés de introducir dicho artículo en la Constitución Política?**

Anterior a la promulgación de la Ley # 7495, se pagaba solo el área del inmueble que se iba a expropiar, sin considerar el efecto que la expropiación o servidumbre le iba a causar al resto del inmueble, se podía cortar la finca en dos secciones, podía quedar sin agua, la topografía influía para que un canal

cortara la finca en forma caprichosa, etc. y siendo la máxima en expropiaciones: **“que el expropiado no lucre a expensas de este acto, ni que el Estado aplicando su Ley de Imperio perjudique a sus ciudadanos que van a ser afectadas, en beneficio de las mayorías”**, hacia que este aspecto fuera de vital importancia por lo que se consideró en la Ley # 7495.

Durante muchos años algunas Instituciones aplicaban leyes que no contemplaban este aspecto, sin embargo algunos valuadores externos, en los Peritajes que solicitaba el Poder Judicial, específicamente los Juzgados Contenciosos Administrativos consideraban este aspecto.

Razonamiento que después de varios años de aplicación (derecho privado), hizo que se considerara y quedara plasmado en la citada Ley.

El Instituto Costarricense de Electricidad, fue la primera Institución, que se manifestó en pro de que se debía de acoger el avalúo que consideraba el pago del daño al remanente, a pesar de que los valuadores de la Institución no lo consideraban, dado que la Ley # 6313 no lo contemplaba y era la Ley que ellos aplicaban en esa época (1992).

### **¿Cuál es la forma de calcularlo?**

De acuerdo con lo que indica el artículo # 4 de la Ley # 7495 el daño al remanente se relaciona con el aspecto económico lo que hace que sea una INDEMNIZACION medida en términos económicos.

El ingeniero Santiago Briceño en el Manual de Terminología de Valuación de Bienes Inmuebles y auspiciado por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (U.P.A.V.) y de la cual Costa Rica, a través del Instituto Costarricense de Valuación “ICOVAL”, forma parte, define que daño es:

**“Perjuicio derivado de la acción u omisión, previsto o imprevisto que ocasiona daño a bienes o a intereses de terceros.**

**En la expropiación, la pérdida en valor del resto en la toma parcial de una propiedad. Generalmente, la diferencia entre el valor de la propiedad total antes de la toma y el valor del remanente después de la toma, es la medida del valor de la parte tomada y la pérdida en valor del remanente”.**

Lo que nos lleva a aplicar la metodología denominada “**ANTES Y DESPUES**”.

El libro Manual de Tasaciones de Dante Guerrero, valuador Argentino y en el libro, Tratado de Valuación de Stanley L. Mc Michael, escrito antes de 1949 se comenta de este método.

El método consiste en realizar un avalúo al inmueble en su **estado original**, aplicando los métodos de costo o reposición, rentabilidad o productividad y mercado (**ANTES**).

Luego realizar un avalúo con el inmueble afectado por el proyecto.

La segunda valoración (**DESPUES**) debe considerar.

- a) Area a expropiar
- b) Remanente o remanentes, dependiendo de la ubicación del área que se expropió

La diferencia de valor entre los avalúos SIN y CON proyecto, será el monto a indemnizar al expropiado (daño al remanente).

Con lo cual el expropiado queda después de la expropiación en condiciones iguales o ligeramente mejor a la original (sin proyecto).

La indemnización o pago del daño al remanente tiene como valor máximo el monto que falta para igualar los montos de los avalúos de los inmuebles ANTES y DESPUES del proyecto.

El monto del daño al remanente puede oscilar desde cero (no se le ocasiona daño al resto del inmueble), hasta la expropiación total de la finca, dependerá de la ubicación del área a expropiar con relación a la totalidad del inmueble.

La valoración del daño al remanente debe ser puntual, debe valorarse cada remanente por separado (si los hubiese) y NUNCA aplicar ecuaciones para su cálculo.

Durante el X Congreso de Ingeniería Civil realizado en Costa Rica en setiembre del 2004, se tuvo el honor de contar con la participación de la Arquitecta María Emilia Pereira Colls, Presidenta de la Sociedad de Ingenieros de Tasación de Venezuela -SOITAVE-, profesional de gran experiencia en este campo y reafirmó que la metodología que se debe de aplicar para el pago del daño al remanente es la citada en el presente artículo.

El XXI Congreso Panamericano de Valuación realizado en Cartagena de Indias - Colombia en setiembre del 2004, tuvo como una de las ponencias el tema de las SERVIDUMBRES, el cual fue desarrollado en forma excelente por el expositor Francisco Ochoa, el citado profesional al referirse al daño al remanente, mencionó la metodología de ANTES Y DESPUES, como la recomendada a utilizar.

El Instituto Costarricense de Valuación “ICOVAL”, realizó el 22 de noviembre del año 2004 el I Congreso Nacional de Valuación y I Encuentro Centroamericano de Valuadores, como expositor extranjero se invitó al valuador Francisco Ochoa, para que hiciera énfasis de que el daño al remanente se debe de calcular por la Metodología de ANTES Y DESPUES tanto para expropiaciones como para servidumbres y no utilizando ecuaciones o fórmulas empíricas que tienen más soporte de ocurrencia que sentido técnico.

El mismo profesional presentó el tema en el último Congreso de U.P.A.V., realizado en Caracas, Venezuela en abril del 2005, obsérvese lo importante de ir divulgando estos criterios a nivel Latinoamericano.

Fue muy importante escuchar que para el pago el daño al remanente en servidumbres se tenga que aplicar la misma metodología.

Hace varios años un grupo de profesionales fue conformado por el Ministerio Público (Sección de Delitos Económicos) para revisar los avalúos que se

habían realizado para las expropiaciones del proyecto de la carretera costanera (Sección Ciudad Colón-Orotina).

El suscrito representó al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y se pudo observar en los informes de los valuadores que nombró el Poder Judicial y de partes, donde el estado, pagó montos de dinero exorbitantes por malas valoraciones y el principal parámetro de esas malas valoraciones, fue el mal cálculo del daño al remanente, perjudicando con ello gravemente al país y por ende a todos los costarricenses.

Fue consenso de la comisión integrada por profesionales de diferentes instituciones, entre ellas: Tributación Directa, Colegio de Ingenieros Agrónomos, Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces y del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, aplicar la Metodología de ANTES y DESPUES, en las revisiones de las citadas valoraciones.

Sin embargo todavía se observa que algunas instituciones públicas del país siguen aplicando ecuaciones EMPIRICAS, sin ningún sustento técnico y lo más crítico, es que siguen sin entender lo que significa el término **daño al remanente**.

Si se calcula el daño al remanente, como se hace en los países más adelantados que Costa Rica en Valuación, estaríamos en futuros procesos de expropiaciones y servidumbres, eliminando avalúos mal elaborados, e ir creando jurisprudencia como se hizo durante varios años antes de que el DAÑO AL REMANENTE, fuera incluido en la Ley de Expropiaciones #7495.

También es muy importante que las Instituciones Públicas que tienen que realizar avalúos en estos campos, recurran a los libros antes citados y que si desde hace más de 50 años se conoce este método y todavía hoy día excelentes profesionales de Sur América están haciendo conciencia de que se aplique este método, ¿Por qué no aplicarlo en Costa Rica?.

Recientemente el Instituto Costarricense de Electricidad, publicó en la Gaceta un Reglamento para **expropiaciones** y **servidumbres**, es muy gratificante observar que para el daño al remanente en expropiaciones se recomiende utilizar el método de **ANTES Y DESPUES**.

Aunque para servidumbres recomiendan aplicar una ecuación.

Solo el echo de que el ICE lo esté incorporando en su reglamento, aunque sea en forma parcial, merecen una felicitación, porque solo escribiendo nos podemos igualar a los países más avanzados en Valuación a nivel latinoamericano y mundial.