

**ACTA**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 26**

Al ser las cuatro de la tarde del día dieciocho de diciembre del año 2009, se reúne el Concejo Municipal de Corredores, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad de Corredores, con la asistencia de los Señores Regidores y Síndicos Municipales.

**REGIDORES PROPIETARIOS**

Guiselle Vega Alvarado  
Presidenta Municipal en Ejercicio

Patricia Vargas Beita

Ana Julia Vega Vega

Jorge Jiménez Sánchez

Jorge Grijalba Gómez

**REGIDORES SUPLENTE**

Antonio Mora Díaz

**SÍNDICOS PROPIETARIOS**

Edgar Vásquez Sánchez

Aníbal Rodríguez Cerdas

Luis Ángel Delgado Alvarado

**SÍNDICOS SUPLENTE**

Fungen como Síndicos Propietarios

William Pérez Quirós  
Director Administrativo

Sonia González Núñez  
Secretaria Municipal

**AGENDA:**

**Artículo Primero:**

**Saludo y oración**

**Artículo Segundo:**

**Comprobación de quórum y aprobación de la agenda**

**Artículo Tercero:**

**Atención funcionario Royé Flores, expone sobre implementación de plataforma de Valores y Plan para aplicar la Administración.**

**Artículo Cuarto:**

**Acuerdos**

**Artículo Quinto:**

**Propuestas rechazadas**

**Artículo Sexto:**

**Cierre de la Sesión**

## ARTÍCULO PRIMERO

### *SOLUDO Y ORACIÓN*

**La Señora Presidenta Municipal** saluda a los presentes y delega en el Regidor Jorge Jiménez Sánchez, la dirección de la oración del día de hoy.

## ARTÍCULO SEGUNDO

### *COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.*

**La Señora Presidenta Municipal**, procede a realizar la comprobación del QUÓRUM, una vez comprobado el quórum deja abierta la sesión. Acto seguido somete a votación la aprobación de la agenda del día, la cual es aprobada en forma unánime.

**El Señor Presidente Municipal**, no se encuentra presente, en razón que se encuentra en COOPEAGROPAL, por lo que procede a nombrarlo en comisión.

## ARTÍCULO TERCERO

### **ATENCIÓN AL INGENIERO ROYÉ FLORES ARCE, FUNCIONARIOS DE LA MUNICIPALIDAD DE CORREDORES, PRESENTA LA PLATAFORMA DE VALORES Y EL PLAN PARA APLICAR LA ADMINISTRACIÓN.**

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que todo lo que se hace está amparado a la ley Impuesto sobre bienes inmuebles 7509, reformada mediante la ley 7729 del 15 diciembre de 1997, vean que desde el 1997 los valores son los oficiales que tenemos en este momento, entonces esta nueva plataforma de valores lo que va hacer es actualizar esta información de acuerdo con el estudio de mercado que hiciera la empresa ROCHE y que ya aprobado por el Ministerio de Hacienda en la presentación anterior que a ustedes les dio.

### **MARCO LEGAL**

- Ley de Impuesto sobre los Bienes Inmuebles.
  
- **Ley 7509 de 9 de mayo de 1995 reformada y adicionada por La Ley 7729 DE 15 de diciembre de 1997, que se publicara en La Gaceta No 245 del 19 de diciembre de 1997**

Cuando se hacen los avalúos hay que tener presente cual es la distribución que tiene por ley el impuesto de Bienes Inmuebles, la distribución está dada siempre así, eso no cambia es 1% ONT y un 3% para el Registro Nacional, 10% para la Junta de Educación del Cantón, esto no aparece directamente en la Ley de Bienes Inmuebles pero esta así ratificado en la Circular 1060 de la Contraloría General de la República, después hay un 10% para Gastos de Administración, vean que interesante, ese impuesto solo le permite a la Municipalidad tomar un 10% para lo que son gastos burocráticas y el 76% restante es para atender las necesidades de inversión, infraestructura, becas, seguridad, proyectos sociales, en este caso el Alcalde San José Jhonny Araya se agarro de esta Ley para financiar la Policía Municipal, vean que interesante este impuesto Bienes Inmuebles en su concepto es estratégico en el desarrollo del Cantón y de todos los cantones porque es un impuesto Nacional y todos se rigen con la misma tarifa.

## Distribución del Impuesto

1%	Para labores de Asesoría del Órgano de Normalización Técnica, que proporciona a las municipalidades del país.
3%	Al Registro Nacional
10%	Para las Juntas de Educación del cantón.
10%	Para gastos de administración de este impuesto.
76%	Para atender las necesidades de inversión en infraestructura, becas, seguridad y proyectos sociales del cantón.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, ¿los montos quedan en la caja de la Municipalidad o van al Ministerio de Hacienda y luego lo devuelven a la Municipalidad?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que no, en este caso la Ley al ser aprobada le da el carácter de Administración Tributaria a la Municipalidad, entonces la misma Municipalidad es la que administra los fondos directamente, aquí no van a fuera, lo único que va al Ministerio de Hacienda sería el 1% para el Órgano de Normalización Técnica, pero ya es una transferencia al igual que 3% para el Registro Nacional, 10% para la Junta de Educación del Cantón.

Es muy interesante la forma en que está distribuido esto, diría que si el desarrollo del país está basado también en la Educación lo que haría es sumarle al 76% el 10% de la Juntas de Educación, porque en realidad el desarrollo está amparado a la educación, entonces prácticamente un 86% de este impuesto está dirigido al desarrollo.

No hay un país que le de seguridad al inversionista si no existe seguridad registral y en este caso este impuesto está aportando un 3% al Registro Nacional o sea está colaborando con

esa seguridad registral, esa seguridad que le damos al mundo, al inversionista como país de derecho, si ese 86% le sumamos ese 3% tenemos un impuesto que es en realidad un 89% que va dirigido al área de desarrollo, entonces es un impuesto muy muy interesante, en muchas Municipalidades lo cuidan muchísimo porque han logrado levantar el desarrollo de los Cantones.

Cuando vamos a entrar a ver el programa propiamente de Valoración, podemos ver que el programa también considera que para valorar el lote el tipo de servicio que existe hay de dos clases servicio público tipo 1 y servicio público tipo 2.

### Servicios Públicos tipo 1

SERVICIOS 1		
ACERA	CORDON Y CAÑO	VALOR
0	0	1
0	1	2
1	0	3
1	1	4

Este tipo de servicio se refiere a la existencia de la acera y cordón y caño esta es una sola unidad. La matriz lo que me dice es que si no existe nada se le asigna a esa variable un 1, si tuviese acera, cordón y caño se le asigna un 4, si tuviera cordón y caño se le asigna un 2, pero si solo tuviera acera se le asigna un 3, eso es para efectos de codificación.

### Servicios Públicos tipo 2

SERVICIOS 2				
ALUMBRADO PUBLICO	TELEFONO	ELECTRICIDAD	CAÑERIA	VALOR
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3
0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

En el caso de servicio tipo 2 se refiere al alumbrado público, teléfono, electricidad, cañería, si no tenemos ninguno de los servicios se le asigna un 1al programa, si se encuentra todos los servicios se le asigna un 16 y así sucesivamente, para eso existe un programa que hizo el Ministerio de Hacienda donde todos los factores que están en el informe técnico van a estar ahí programados en el Ministerio de Hacienda.

La zona más valiosa del Cantón se identifica como la zona Homogénea 01U01 o sea urbano, ¿porque urbano? Porque abarca la zona comercial son los más valiosos, no es lo mismo el valor por m<sup>2</sup> cuando se va a comprar un lote que cuando se va a comprar una finca.

Que es lo que vamos a ver, es cuánto está dando un lote tipo en esta zona con la plataforma vieja y cuanto nos está dando con la plataforma nueva.

**La Regidora patricia Vargas Beita**, ¿hace cuanto fue la última vez que se actualizo la plataforma de valores?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que fue en el año de 1997 pero hasta en el 2003 que se empezó a trabajar en el proceso de Catastro y Valoración fue que se publico en la Gaceta. Ahora lo queda es actualizarla porque tenemos aproximadamente 12 años de diferencia, es importante aclarar que la Municipalidad y el Ministerio de Hacienda no imponen los valores, lo que hacemos es un reflejo de lo que existe en el mercado, se hace un corte se quitan los valores más altos, se quitan los valores más bajos y se hace un promedio, se aplican los factores por efecto de comercialización.

Viendo la zona comercial de Ciudad Neily está representada en sus valores con la zona homogénea 61001, este valor aquí en el centro con los nuevos estudios para un lote tipo 210 m<sup>2</sup> y un frente de 11metros está valorado en ¢85.000.00m<sup>2</sup> en la zona más alta, aun así se han realizado ventas por ¢150.000.00 m<sup>2</sup> en la zona por donde está el Loaiza, en lo personal considera que esta bajo pero la idea es tener una nueva plataforma de valores que nos mejore esa recaudación y no empezar a pelear mucho porque después sale más caro el proceso que lo que podemos recaudar.

Veán este caso se va aplicar este mismo lote con los mismos sistemas de valores: la regularidad dice que es un lote rectangular, este tipo Vía 1 la zona más valiosa, no hay pendiente, los servicios 4 quiere decir que existe cordón y caño y además acera y los servicios 2, 16 significa que existen todos los servicios básicos de alumbrado público electricidad, telefonía y cañería, es interesante porque cuando los peritos hacen valoraciones comerciales se encuentran con otros servicios muy importantes e inclusive aumentan el valor del lote, como ejemplo la existencia de servicio de cable y eso no está metido, son cosas que se deben mejorar con el tiempo, la ubicación en 5 significa que es un lote medianero, vamos aplicar estos mismos datos en la plataforma vieja que se utiliza en este momento.

**El Regidor Jorge Grijalba Gómez**, manifiesta, que vio una noticia que en algunas municipalidades como Escazú donde la gente no estaba de acuerdo porque hay propiedades exageradamente altísimas, quiere saber si es de lo mismo que se está hablando aquí.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que no es lo mismo porque la condición de Escazú es muy diferente a la de aquí, lo que sí es lo mismo es que estamos actualizando los valores.

Revisamos con la Ingeniera Colombiana Mery Carrillo de la Empresa ROCHE, hicimos varios muestreos y no estaban tan mal o sea que en 1997 teníamos fincas que costaban ¢500.000.00 por hectáreas y ahorita andan entre los ¢7.000.000.00 ó ¢8.000.000.00 en el área donde están las fincas.

Ahora recordamos el impacto que va a traer esto una vez que se actualice ya que está muy desactualizado, se supone que con esta nueva plataforma la Órgano Normalización Técnica va agilizar el proceso de actualización de valores.

**El Sindico Luis Delgado Alvarado**, manifiesta, que en cualquier parte del país de acuerdo a la ubicación del lote ya sea céntrico o retirado va variando su valor, por ejemplo no podemos comparar un lote del Centro de Ciudad Neily con un lote de Laurel, La Cuesta.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que si, los valores no los inventa el registro, el registro lo que se hace es tomar una fotografía del mercado, hace un estudio de mercado y lo que hace después es ubicarlo en ciertos parámetros para aplicarlas a otros lotes que sean parecidos.

**El Sindico Luis Delgado Alvarado**, ¿se puede variar el valor del terreno por encima de los estipulado?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que si estuviera haciendo un avalúo comercial debo de considerar al día de hoy hacer un estudio de varias ofertas ojala no se pase de quince días para reflejar el momento actual, sin embargo la valoración es totalmente diferente hay un momento en que se reflejan estos valores, eso fue en el 2008 cuando se realizo el estudio en nuestro Cantón, una vez que esos valores son procesados analizados puestos en una plataforma de valores publicados en la Gaceta y aprobados por ustedes lógicamente eso se mantiene hasta que no exista otra actualización, entonces si de un día para otro se disparo el precio nosotros aquí para efectos de impuestos no podemos quitar el precio, ni bajarlos.

**El Sindico Luis Delgado Alvarado**, manifiesta, que solamente las evaluaciones se están aplicando aquí desde hace un tiempo, antes se quedaban en la municipalidad con el mismo precio que daban, ahora por lo menos si se está aplicando.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que se está aplicando en el proceso que se hacia una declaración en trámite diaria, sin embargo si yo voy abrir un proceso de evaluación y van a venir 2000 personas contribuyentes por mes hay que tener la capacidad para poder atender y revisar todas las declaraciones porque hay un tiempo límite que un año y resto aproximadamente o sea que si alguien vino a declarar en agosto tiene hasta diciembre y todo el año restante para ir a revisarlo y ajustarlo al valor que es, sin embargo si tengo demasiadas declaraciones y no tengo la gente que revise eso, sería imposible salir de adelante, eso ya paso y no hubo la capacidad de revisar muchos declaraciones.

Cuando se haga el plan de trabajo se debe de estructurar bien, ahorita el proceso de valoración está abierto para el distrito primero y tercero, no está llamando a cuentas directamente legal a La Cuesta, ni Laurel y ese es un proceso de valoración que hay que abrir, hay que dar un tiempo de unos dos o tres meses para que la gente venga declare, se cierre el proceso de valoración y a los que no vinieron se les aplica una reunión por medio de invitación.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta que en su momento usted dijo que no pudo con las actualizaciones por falta de personal.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que no en la actualización de la plataforma de Valores porque eso lo hizo la Empresa ROCHE que fue contratada por el Ministerio de Hacienda, eso costo \$1.800.000.00 la contratación de todo el país, lo que hice fue un acompañamiento para que no hubiera errores disparatados, eso fue en el 2001 cuando yo estaba entrando se hizo un proceso de declaración masiva se acumularon un montón y en ese momento no existía la estructura, la formación, ni la capacidad de la Municipalidad para poder atender a todas esas declaraciones en aquella época.

Se hizo un proceso que es muy caro, que lleva mucha publicidad, que lleva todo un desgaste de funcionarios, como vino mucha gente es una verdadera lástima no tener controlado, haber revisado todas las actualizaciones que estén por lo menos dentro del mínimo que da la plataforma de valores a eso era a lo que se refería. La plataforma de Valores es hecha por la empresa ROCHE, aprobado y revisado por el Ministerio de Hacienda, en el Departamento de ONT.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que le preocupa porque le parece o entendió que usted dijo que eso puede volver a suceder. Parece que con iras de prevenir una situación como esa ya que estamos hablando de ingresos, tendría usted que presentar al Concejo o la Administración la aprobación de plazas extraordinarias o temporales para cumplir con eso.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que ahorita con la distribución que tenemos sería un poco arriesgado con el espacio físico, sería ir acomodando al frente el espacio para ir atendiendo al público y no caer en la pérdida de fiscalización de valores.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que la otra parte que le llamaba mucho la atención es que nosotros hace 12 años no actualizamos, ¿Cada cuánto deben de realizarse las actualizaciones según la ley?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que la última actualización se realizo en 1997, no la Ley no dice cada cuanto se deben de realizar las actualización de la Plataforma de Valores, lo que si dice es que una vez que realizo el avalúo a un contribuyente ese avalúo permanece fijo por cinco años, pero la plataforma de valores ojala cada año se pudiera hacer.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que con lo que dice el Ingeniero Royé Flores Arce el avalúo dura cinco años o sea que después de los cinco años ya debemos tener un nuevo avalúo donde este actualizado.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que es de la idea que se debe ser un poquito más vigilante de cómo se va a desarrollar en el Cantón, porque a veces se forman núcleos donde el valor cambia, entonces lo que se tiene que hacer es actualizar esa área donde se está cambiando o desarrollando, tal vez no esperar a que pasen cinco años si no a los dos o tres años para que el contribuyente no sienta ese cambio tan radical para que haya cierta gradualidad.

Ese tipo de trabajos implica ir consolidando un poco más la oficina de valoración, porque si usted se da cuenta la valoración es un continuo cada cinco años en teoría se tiene que pasar por la misma propiedad.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que la razón del porque estamos hoy aquí es para darnos cuenta de todo esto y que los regidores que estamos y que vienen después tengan cuidado, de estar atendiendo como debe ser y solicitarle a la administración que mantenga el personal necesario y el presupuesto necesario para que esta oficina siga funcionando un 100%, entiende que esto le va a dar un ingreso muchísimos mayor a la municipalidad.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que en el 2003 cuando hizo un pequeño proceso de valoración tubo un pequeño problema, resulta que como la plataforma estaba tan desactualizada mucha de las propiedades no superaba la línea de nueva aceptación del impuesto, lo que se llama la exoneración, vieras que sin sabor haber invertido en ese proceso y no ver resultado, lo que hizo fue esperarse a que esta plataforma estuviera aprobada y seguir trabajando colateralmente en la actualización de la base de datos, en recopilación de datos de Catastro, conformación de los núcleos Río Nuevo, Darizara, El Triunfo, prácticamente Barrio el Carmen lo tenemos, esto quiere decir que ahorita este trabajo que llevo haciendo lo vamos a ver en resultado con esto, no valdría la pena hacer un desgaste en una plataforma que no está actualizada.

Ahora recordemos que esta plataforma ya no dio tiempo de aprobarla y publicarla este año o sea que todo lo que se vaya hacer será para el próximo año y ese otro año todos los valores que calcule no va a generar ningún cobro al contribuyente hasta el 2010 o sea que estamos agarrando esto con bastante calma y tiempo.

Veán este ejemplo de un lote de 210 metros, con 11 metros de frente

Este sería el valor actual del terreno

VALORACIÓN DE TERRENOS - ORGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA - MINISTERIO DE HAC...  
 CORREDORES MUNICIPALIDAD DE CORREDORES  
 ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO USANDO ZONAS HOMÓGENEAS

DIGITE ZONA HOMÓGENEA: Z01-U01 BUSCA

ÁREA: 210 FREENTE: 11 % DE PENDIENTE: 0  
 NIVEL: 0 REGULARIDAD: 1 UBICACION: 5  
 TIPO DE VÍA: 1 SERVICIOS 1: 4 SERVICIOS 2: 16

TIENE CONSTRUCCIONES ?  SI  NO  EST. SERVICIO

FACTORES APLICADOS:

ÁREA: 1	FREENTE: 1	PENDIENTE: 1
NIVEL: 1	REGULARIDAD: 1	UBICACIÓN: 1
TIPO DE VÍA: 1	SERVICIOS 1: 1	SERVICIOS 2: 1

VALORES EN COLONES

FACTOR TOTAL: 1	VALOR UNITARIO: 85,000.00	VALOR TERRENO: 17,850,000.00
IMPUESTO ANUAL: 44,625.00	TRIMESTRAL: 11,156.25	

OTRO CALCULO IMPRIMIR REGRESAR

ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA Y LA MUNICIPALIDAD DE CORREDORES

Este sería el valor anterior del terreno de 210 metros y 11 metros de frente

VALORACIÓN DE TERRENOS - ORGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA - MINISTERIO DE HAC...  
 CORREDORES MUNICIPALIDAD DE CORREDORES  
 ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO USANDO ZONAS HOMÓGENEAS

DIGITE ZONA HOMÓGENEA: Z01-U01 BUSCA

ÁREA: 210 FREENTE: 11 % DE PENDIENTE: 0  
 NIVEL: 0 REGULARIDAD: 1 UBICACION: 5  
 TIPO DE VÍA: 1 SERVICIOS 1: 4 SERVICIOS 2: 16

TIENE CONSTRUCCIONES ?  SI  NO  EST. SERVICIO

FACTORES APLICADOS:

ÁREA: 1.33	FREENTE: 0.93	PENDIENTE: 1
NIVEL: 1	REGULARIDAD: 1	UBICACIÓN: 1
TIPO DE VÍA: 1.07	SERVICIOS 1: 1	SERVICIOS 2: 1

VALORES EN COLONES

FACTOR TOTAL: 1.32	VALOR UNITARIO: 46,200.00	VALOR TERRENO: 9,702,000.00
IMPUESTO ANUAL: 24,255.00	TRIMESTRAL: 6,063.75	

OTRO CALCULO IMPRIMIR REGRESAR

ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA Y LA MUNICIPALIDAD DE CORREDORES

El Ingeniero Royé Flores Arce brindo otros ejemplos de cálculo de otros distritos.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, manifiesta, que si aplicamos la actual plataforma cuanto se pagaría de impuestos a la Municipalidad a diferencia de la vieja.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que el valor del impuesto equivale al 0.25% eso significa que son ¢2500 por cada millón.

Con la nueva plataforma se agarran los ¢85.000.00 m<sup>2</sup> lo multiplicamos por 210 m y obtenemos ¢17.850.000.00 esto lo multiplicamos por 0.025% y obtenemos un porcentaje por año de ¢44.625 y se pagaría por trimestre ¢11.000.00.

Con la plataforma vieja podemos ver que ese lote antes andaba en ¢9.702.000.00, se pagaría por año ¢24.255 y por trimestre ¢6.063.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que es una diferencia bastante grande casi un 100%.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que otro punto importante es la zona de riesgo, en la plataforma de Valores no puede incluir todos los factores de riesgo y ahorita hay un pequeño vacío legal porque la Plataforma de valores en el caso de la zona de riesgo me está indicando que esa franja tiene limitaciones para construir, pero se está manteniendo el mismo valor ¿porqué?, porque no se puede extrapolar en esa zona homogénea por un decreto la diferencias que existen por metro cuadrado del valor, tenemos que hacer un mecanismo diferente para considerar otros factores de depreciación en esa zona, es ahí donde se tiene que reunir con la gente de la ONT para ver que propuestas les hacemos a ustedes, tal vez un porcentaje porque al menos en esa parte de Ciudad Neily existe en los primeros 50 metros total restricción de construcción, ahí no se le puede dar permiso a nadie para construcción lo harán a escondidas pero legalmente no puede hacer nada, legalmente no puede acceder créditos, acceder a seguros contra incendios, terremotos y otros.

En los 50 ó 100 metros de lotes vacios tampoco podemos dar este tipo de permisos y si existe ya una construcción lo más que se puede dar es un permiso de remodelación, inclusive mucha gente se abusa y hace más de lo que se le da, pero quiere decir que hay una afectación donde no se puede considerar un lote que no tiene ningún tipo de afectación con otro que si lo tiene.

Lo difícil ahí es determinar el grado de afectación le vamos a rebajar porque no le podemos hacer un corte de un 100%, de hecho la Contraloría no lo permite así, se debe determinar un mecanismo matemático que nos permita determinar un porcentaje en esos casos de restricción, porque hay una razón que la gente está disfrutando y viviendo ahí y en el peor de los casos habría que reubicarlos.

**La señora Presidenta Municipal**, manifiesta, que le hizo la consulta a la gente del Ministerio de Hacienda, si en una zona de riesgo bajaba la taza que se tenía que pagar, ellos dijeron que si.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que “si ellos lo dicen así”, pero cuanto es lo que bajan la mitad, la tercera parte, un 30% en realidad queda muy subjetivo y es muy peligroso, tiene que haber mecanismos, parámetros, habría que buscarse un porcentaje y que ustedes lo aprueben, recomendaría que se apruebe un reglamento para esos casos inclusive con un informe de la Comisión Nacional de Emergencias.

La ley de Bienes Inmuebles no considera la estructura agroindustrial como valor, como por ejemplo Palma Tica que tiene maquinaria muy valioso como los filtros para el aceite que valen \$5.000.000.00 eso jamás se podría considerar como terreno, excepto las casas que utilizan los dueños y los trabajadores para vivir pero todo lo que es proceso agroindustrial o agropecuario la infraestructura, no se considera dentro del valor de bienes inmuebles.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, manifiesta, los terrenos que están en línea fronteriza no tienen que pagar ningún impuesto.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que la Ley dice en ese caso el valor del terreno le corresponde exclusivamente con un canon al Instituto de Desarrollo Agrario IDA y la Construcción de la vivienda es la que se toma en cuenta para efectos de Bienes Inmuebles esto una vez que esté construido.

La propuesta que había hecho el IFAM era hacer una única base de datos de todas las propiedades de todas las Municipalidades en un servidor en el IFAM y con miras de agilizar el proceso de gestión Cobros porque resulta que muchos contribuyentes tienen propiedades en un cantón pero que viven en otros donde si están localizados, pero aquí no contamos con esa base de datos, con la cual sería muy fácil poder localizarlos, pero no sabe porque no se concreto este proyecto.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, manifiesta, que es fundamental para que esto tome eficacia buscar un mecanismo para que lo gente venga a declarar. Una de la razones del porque se hizo esta sesión y está en el acuerdo es el proceso de divulgación que se va a tener para que la gente venga a declarar, pero además también la administración debe responder si tenemos los fondos para esto porque cuesta más de ¢1.000.000.00 es lo tiene entendido.

Es necesario tener esta plataforma de valores pero el primer mecanismo si un instrumento de que la gente pueda venir a declarar rompe el proceso.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que son dos preguntas, primero el proceso de divulgación, una de las cosas que se debe hacer es abrir el proceso de valoración en el Distrito segundo La Cuesta y el Distrito Cuarto Laurel que por ahorita no están abiertos, no hay un proceso de valoración, sin embargo hay que calcular muy bien que podamos atenderlos.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que eso quiere decir que no hay propiedades valoradas en la Cuesta y Laurel.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que cuando la gente viene a declarar les aplica la plataforma pero legalmente no podría, porque si un contribuyente se sienta y se le mete en la cabeza que no quiere cambiar el valor no puede hacerle el avalúo, por eso es importante abrir esos dos distritos para valoración.

Cuando está haciendo los avalúos en Ciudad Neily, no hizo la propaganda por radio porque no tenía cuantificado que tanto iba a responder la gente entonces se hizo una cosa un poquito más barato fue delimitar un área que quería declarar, puse a los muchachos a entregar volantes donde decía señores tienen que ir a declarar porque dentro de una semana se hacen los avalúos y casi todas esas personas llegaron.

Puede ser sectorizado o puede ser por radio pero enfocado en ciertas comunidades se tiene que estudiar porque aún no lo tiene afinado, en realidad porque está terminando algunos otros procesos, como la captura de hipotecas, cambie los permisos de construcción, cosa que es vital para el otro año, como esta plataforma no ha sido aprobada, lo ha dejado de lado porque sabe que el otro año no se va a utilizar en el 2010 todavía, que es lo que interesa capturar hipotecas, esto si va dar un impacto directo el otro año, ya casi tiene el 90% de las hipotecas capturadas.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, manifiesta, que nosotros tenemos que aprobar esta nueva Plataforma de Valores y enviar la publicación en la Gaceta.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que si usted pretende publicar todo el informe técnico serían cientos de millones, lo que se tiene que hacer es publicar solo las tablas.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, manifiesta, que ustedes saben que del presupuesto ordinario 2010 no nos aprobaron casi ¢80.000.000.00 es importante saber cuál es el costo.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que esta plataforma actual que aprobó el Concejo anterior y que está en vigencia, lo único que se publicó fue esta matriz de valores y entonces en la misma publicación se dice señores aquí está la matriz, esos son los valores, los mapas quedan a disposición en la Municipalidad para cualquier consulta. Aquí lo que es caro es el proceso de contratar la gente, tener el lugar apropiado para que la gente esta cómoda ya que en algunas ocasiones una declaración dura dos horas, este es un proceso lento y cuidadoso.

**La Señor Presidenta Municipal**, ¿una persona que nunca ha declarado y llega a declarar de ahí en adelante empieza a declarar o es retroactivo?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que jamás es retroactivo, empieza en el momento que se registra en la Municipalidad.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, manifiesta, que el tema es sumamente importante para todos, cree que en aras de ser muy responsable con el objetivo de aprobar o no esta plataforma, sino también que se implemente de verdad que no pase como la vez pasada.

Quisiera que se tome el acuerdo de solicitarle al ingeniero Royé una hoja de punta de etapas, procesos de cómo va esto, que vamos a requerir en cada etapa del proceso.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que todo es posible y aclara que el momento en que se apruebe esta plataforma le dará uso de inmediato, porque aquí se recibe día con día muchas declaraciones y ahorita no tenemos la herramienta para ajustarlos.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que le parece haber escuchado que en otras municipalidades se aprobaron pero la gente se les vino encima entonces ellos aprobaron una especie de aumento escalado, ¿se puede hacer esto o hay que aprobar la plataforma tal y como esta?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que eso lo hicieron y no sabe ni como, el único ente que está facultado para elaborar la plataforma de valores es la ONT (Órgano de Normalización Técnica) y después aprobado por el Concejo, en este caso si ustedes ven algo que no están bien, antes de publicarlo en la Gaceta, es enviar las observaciones al Ministerio de Hacienda para que ellos corrijan cualquier incongruencia, ahora el hecho de que se apruebe no significa que después no se pueda validar, no es tan ágil como ahora, que estamos a tiempo y en cualquier momento se puede variarla y la idea con este nuevo sistema formato digital esto quiere decir que es más fácil para ellos hacer una modificación o inclusive les puedo mandar por internet una nueva zona de urbanización o aumento de núcleo urbanístico para validar una zona homogénea y cambiar el valor.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, ¿Cree usted que es aceptado esta plataforma que no hay errores que se tienen que corregir?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que en esto no es percepción siempre van a ver errores, así como está planteado ahorita está bastante razonable con lo existe en este momento en el mercado.

**El Regidor Jorge Jiménez Sánchez**, manifiesta, que la pregunta se hace porque lo han visto muy superficial pero usted es el experto y queremos confiar en lo que usted nos dice que todo está bien correcto, que le parece que es lo más acertado. Todo esto para que nosotros podamos tomar una decisión basado y fundamentado en lo que usted dice, no dice con esto que usted vaya hacer el responsable, lo que estoy diciendo es que usted al haberlo estudiado nos recomienda que es lo más adecuado.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que al menos ha hecho varios muestreos y no andan así fuera de lo normal, lógicamente no es un estudio de un 100% porque la prioridad es de trabajo diferente. Ahorita los muestreos que ha realizado le han dado bien, estamos hablando de un 10%, no garantiza que todo este perfecto pero por lo menos en los muestreos que ha hecho no han dado valores estrafalarios.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, ¿Esta plataforma está dada para los cuatro distritos?

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que está dado para todo el Cantón. Curiosamente en la zona fronteriza no aplica esta plataforma, solo aplica para las fincas que están inscritas en el IDA. Hay rumores que con la modificación del IDA, recuerden son rumores quieren darle la administración de la zona fronteriza a la Municipalidad.

**El Sindico Aníbal Rodríguez Cerdas**, manifiesta, que debe de haber otra forma de entrarle a la zona Fronteriza, ya que en esa zona se hacen construcciones grandísimas.

**El Ingeniero Royé Flores Arce**, manifiesta, que normalmente eso lo detectan los inspectores de la Municipalidad que andan diariamente recorriendo la zona entregando cobros, ellos tienen mucha facilidad de detectar ese tipo de construcciones y hacen el reporte.

**La señora Presidenta Municipal**, se cierra la sesión por falta de Quórum al retirarse los regidores Patricia Vargas Beita, Jorge Grijalba Gómez y la Señora Ana Julia Vega Vega en razón que tiene que asistir a reunión de la Federación de Cantones Productores de Banano CAPROBA.

### **ARTÍCULO CUARTO**

#### **ACUERDOS: EL CONCEJO MUNICIPAL DE CORREDORES ACUERDA**

**Acuerdo N°1:** Se acuerda autorizar a la Administración para que realice el pago respectivo por \$21.658.068.00 a la Fundación Agencia Internacional de Construcción por el concepto de confección de planos para el Edificio Municipal. Acuerdo definitivamente aprobado.

**Los regidores Jorge Jiménez Sánchez y Patricia Vargas Beita**, votan el acuerdo sujeto a la presentación de las notas de recepción de conformidad de los planos por parte del Ingeniero Municipal. Acuerdo definitivamente aprobado

**Acuerdo N°2:** Se acuerda autorizar a la Administración para que realice el pago respectivo a la empresa Constancio Umaña por el monto de \$173.460.000.00 para que inicie la segunda etapa de la Construcción del edificio Comando Sur.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, ¿ya el señor Constancio Umaña está al día con los pagos a la Municipalidad?

**El señor William Pérez Quirós**, manifiesta, que les pidió un tiempo porque nos está retrasando es el Ministerio, sin embargo para seguridad de la Administración aún tenemos un tercer monto por \$73.000.000.00 que es el último pago.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, ¿Cuánto es lo que se tiene que pagar de ese monto?

**El señor William Pérez Quirós**, manifiesta, que eso es por lo que vale la construcción un 1%.

**La Regidora Patricia Vargas Beita**, manifiesta, que hay un encargado la obra Luis Chaves, ¿Luis hizo una nota de recepción de conformidad de los planos?

**El señor William Pérez Quirós**, manifiesta, que si los tiene y los presentara el próximo lunes.

**Los regidores Patricia Vargas Beita y Jorge Jiménez Sánchez,** votan el acuerdo sujeto a la presentación de notas del Ingeniero Municipal por avance de Obra.

**Acuerdo N°3:** Se acuerda solicitarle a la Administración que indique la hoja de ruta o planificación de trabajo para asegurar la sostenibilidad del proceso de valoración de bienes inmuebles, para el mes de enero.

### **ARTÍCULO QUINTO**

**PROPUESTAS RECHAZADAS.**

**No hay propuestas rechazadas.**

### **ARTÍCULO SEXTO**

**CIERRE DE LA SESION**

Al no haber más asuntos que tratar y al ser las cinco y diez de la tarde del día 18 de diciembre del año 2009, el Concejo Municipal, da por concluida la sesión.

**Guiselle Vega Alvarado**  
**Presidenta Municipal en Ejercicio**

**Kembly Noel Carazo**  
**Secretaria Municipal a.i**