

ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 25

Al ser las cuatro de la tarde del día veintiséis de noviembre 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

Marvin Orozco Barrantes
Presidente Municipal

Guiselle Vega Alvarado
Vicepresidenta Municipal

Patricia Vargas Beita

M° Ángeles Delgado González

Jorge Jiménez Sánchez

REGIDORES SUPLENTE

Antonio Mora Díaz

Ana Julia Vega Vega

SÍNDICOS PROPIETARIOS

Edgar Vásquez Sánchez

Aníbal Rodríguez Cerdas

Luis Ángel Delgado Alvarado

SÍNDICOS SUPLENTE

Olga Ramírez Castro

Gerardo Ramírez Barquero
Alcalde Municipal

Sonia González Núñez
Secretaria Municipal

AGENDA:

Artículo Primero:	Saludo y oración.
Artículo Segundo:	Comprobación de quórum y aprobación de la agenda.
Artículo Tercero:	Atención a Funcionarios Órgano de Normalización Técnica Ministerio de Hacienda, entrega de la actualización de la plataforma de valores de terrenos por zonas homogéneas del Cantón.
Artículo Cuarto:	Acuerdos.
Artículo Sexto	Cierre de la Sesión.

ARTÍCULO PRIMERO

SALUDO Y ORACIÓN

El Señor Presidente Municipal saluda a los presentes y les da la bienvenida y agradece la visita, al mismo tiempo ofrece una disculpa, ya que tiene un compromiso que no puede eludir, por lo que dentro de un rato se tiene que retirar, así para que sepan que se va ausentar.

Acto seguido delega en la Regidora Guiselle Vega Alvarado la dirección de la oración del día de hoy.

ARTÍCULO SEGUNDO

COMPROBACION DEL QUORUM Y APROBACIÓN DE LA AGENDA

El Señor Presidente Municipal, procede a realizar la comprobación del QUÓRUM, una vez comprobado el quórum deja abierta la sesión.

De igual manera manifiesta que antes que se entre al tema de la agenda, solicita la alteración de la agenda, para incluir una solicitud de una patente temporal para la venta de licor, que solicita la Junta Directiva del Equipo Femenino de Coto 52.

Con la alteración del orden de la agenda, el Señor Presidente Municipal, somete a votación la aprobación de la agenda del día, misma que es aprobada en forma unánime.

Se recibe nota de la Junta Directiva del Comité de Fútbol Femenino de Coto 52 en la cual solicitan una patente temporal de venta de licor para actividades deportivas que realizarán los días 28 y 29 de noviembre del presente año.

El Señor Presidente Municipal somete a votación la aprobación de este acuerdo, el cual es aprobado con cuatro votos a favor y uno voto en contra como definitivamente aprobado. Ver capítulo de acuerdos.

El Regidor Jorge Jiménez Sánchez, no estaba en el recinto de sesiones a la hora de la votación, por lo que en su lugar vota el Regidor Antonio Mora Díaz.

ARTÍCULO TERCERO

COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.

Atención al Órgano de Normalización Técnica Ministerio de Hacienda, entrega de la actualización de la plataforma de valores de terrenos por zonas homogéneas del Cantón.

La Señora Martha Vargas, manifiesta, se hacen presentes hoy a la Municipalidad con el objetivo de presentarles a ustedes la plataforma de valores de terrenos por zonas homogéneas del Cantón que se ha trabajado a través del programa de catastro, ahora va

explicar en qué consiste esta plataforma, la cual es una herramienta de trabajo en donde se determina el valor base de los bienes inmuebles de los terrenos del cantón de Corredores.

Le acompaña el Ingeniero Roberto Molina que es él que se ha encargado de la contraparte, como saben se contrato una empresa por medio de una licitación, es la Empresa Roche, esta empresa trabaja en el campo, tienen que realizar el trabajo que ellos hacen acá, el Ingeniero Roberto Molina es el que ha trabajado durante este tiempo en conjunto con el Ingeniero Royé Flores de la Municipalidad de Corredores, él les ha colaborado muchísimo y también tienen a los compañeros de Recurso Humanos.

Ahora más adelante va a dar un detalle de las obras del cantón. Traen todo en digital, el impreso lo van a entregar mañana a las 8 a.m con el señor Alcalde o con Royé mandan el documento ya impreso, ahorita van a entregar el documento, pero en digital.

Como saben en el Órgano de Normalización Técnica el director es el Ingeniero Don Alberto Poveda Alvarado, su nombre Martha Vargas subdirectora y el ingeniero Don Roberto Molina es el que ha trabajado en coordinación de la plataforma de valores de terrenos de este cantón y Don Olman Rojas es el coordinador de la Unidad Ejecutora del Programa de Catastro y además coordinador del componente 3; también como ustedes saben el ingeniero Royé Flores ha trabajado en conjunto con ellos para llegar a una buena determinación de los valores de esta zona.

Primero que todo traen aquí unos documentos, como saben los documentos que traen siempre traen la historia de cada cantón, el impreso es mucho más extenso de lo que ustedes puedan después leer.

A continuación hace la exposición de lo que es la Plataforma de Valores del Cantón de Corredores.

ORIGEN DEL NOMBRE

Cantón de Corredores

- ❖ El nombre del cantón tiene su origen en el nombre del río Corredor, el cual nace en las laderas de la fila Brunqueña, estribación de la cordillera de Talamanca.
- ❖ Denominación que se le dio al distrito cuarto de Golfito cuando se estableció en 1970.
- ❖ En el proyecto de ley de creación del cantón se hizo mención a que los vecinos del distrito cuarto Corredores solicitaban la fundación de esa nueva unidad administrativa; posiblemente por error se le cambió el nombre en ese momento, que luego al promulgarse la ley se conservó para el cantón y al distrito primero se le asignó el de Corredor

Ciudad Neily

- En 1939 y 1940, un inmigrante libanés, don **Ricardo Neily Jop**, adquirió un extenso bien inmueble en la región e instaló allí una especie de comisariato

- Posteriormente vendió parcelas a comerciantes que establecieron otros negocios y servicios. En un principio el lugar fue un centro de entretenimiento, de los trabajadores de la Compañía Bananera que laboraban en las fincas ubicadas en Golfito, y luego cuando la Compañía inició sus actividades bananeras en 1945, en el valle de Coto, fue también el centro de las actividades de las personas que cultivaron esas tierras.

La Señora Martha Vargas, manifiesta, que quiere hacer una pequeña relación de lo que ha sido con el impuesto de Bienes Inmuebles y lo que pasó, ya que esto se llamaba impuesto territorial; aunque en este momento muchas personas siguen hablando de lo que es impuesto territorial.

IMPUESTO TERRITORIAL

LEY N° 27 DE 02-03-1939 Y SUS REFORMAS

ANTIGUO IMPUESTO TERRITORIAL

- ❖ Impuesto Nacional
- ❖ Administrado por el Ministerio de Hacienda
- ❖ La recaudación se repartía a cada Municipalidad un monto predefinido con algunos parámetros, en donde se beneficiaban algunas Municipalidades más que otras: 29.4% Municipalidad de San José, 60% entre las restantes Municipalidades, 8.6% al Poder Ejecutivo y 2% a las municipalidades que recibían muy poco
- ❖ Por cada millón del valor del inmueble, los propietarios de los inmuebles tenían que pagar hasta 6000 colones por año.

Esto fue hasta el año 1995.

Como pueden ver con la ley antigua la Municipalidad que más se beneficiaba era la Municipalidad de San José, con esta nueva Ley esperamos que todas las Municipalidades obtengan beneficios, dependiendo eso si del trabajo que realicen con esta herramienta que se les está dando y con su propio esfuerzo, porque antes solo recibían un cheque nada más.

Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (ISBI) Ley 7509

- Se deroga (elimina) el impuesto Territorial.
- Se crea el ISBI, siempre como **impuesto Nacional**.
- Traslada la administración del impuesto a las municipalidades. Las convierte en Administraciones Tributarias.
- El Ministerio de Hacienda es asesor obligado de las municipalidades. Le entrega las herramientas a todas las municipalidades del país, para que puedan administrar el impuesto.
- Las municipalidades (gestionan, fiscalizan y recaudan), **definen su la política fiscal**.
- Obtienen mayores recursos para realizar obra.

La Procuraduría General de la República ha establecido que esto es un impuesto nacional administrado por las Municipalidades.

Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Ley 7509

A raíz de esta nueva ley y sus reformas del año 1997

El Ministerio traslado

- ❖ Plataformas de Valores a todas las municipalidades del país. Herramientas para valorar los terrenos y las construcciones.
- ❖ Bases de datos. Con información de valores de propiedades.
- ❖ Dedicar un asesor a cada municipalidad, que visita al menos dos veces por mes la Municipalidad.
- ❖ Suministra aclaraciones sobre la ley.
- ❖ Capacita etc.

Los contribuyentes o propietarios de los bienes inmuebles están obligados a:

- ◆ Realizar una declaración del valor de sus bienes inmuebles a la municipalidad al menos cada 5 años. A la fecha al menos tres veces deben de haber declarado a la municipalidad.
- ◆ Pagar por cada millón de valor registrado de sus inmuebles 2500 colones al año.
- ◆ Cumplir oportunamente con el pago de sus obligaciones municipales.

La Señora Martha Vargas, manifiesta, en cuanto al ONT nace a raíz de la creación de la Ley de Bienes Inmuebles, como un ente asesor de las Municipalidades, por ellos es que se han, para mantener informadas a las Municipalidades de toda clase de documentos que vayan saliendo respecto a esta ley.

En cuanto a la ONT, se han establecido muchas disposiciones legales en cuanto a esto, ellos han traído a las Municipalidades muy gentilmente todo esto, donde están una serie de disposiciones de documentación importante y relativa a los Bienes Inmuebles y también le hemos dado los métodos y los modelos para valorar construcciones, las construcciones las sacan cada 2 años, están sacando para el próximo año la nueva tipología constructiva que están a cargo de ellos sin ningún costo para las Municipalidades, es un documento que cuesta la publicación aproximadamente 3.000.000.00 millones, la Municipalidad lo que tiene que hacer es un acuerdo del Concejo indicando que se acoge a la nueva tipología que se les ha hecho.

Aquí tienen todo lo que son obras complementarias y todo lo demás. En esto aclara que una vez que hayan sacado ese nuevo manual de disposiciones constructivas, como ustedes saben desde ese momento se está acondicionando lo que se llama el impuesto solidario; es un impuesto que maneja el Ministerio de Hacienda, y consiste en que el impuesto de las casas, entonces es obligacional de alto valor y ese valor es como un punto de partida si la construcción del inmueble supera los 100.000.000.00 millones de colones, entonces todas aquellas propiedades que tengan no solo el terreno de construcción si no el punto de partida de la construcción.

El Ministerio de Hacienda una vez que ya haya fiscalizado las declaraciones, va hacer ochenta y un mil bases de datos y le va a pasar a cada Municipalidades las declaraciones

de los contribuyentes según lo que corresponda. Cuando les pasen a las Municipalidades ese valor va hacer una carga automática, porque así lo estableció la Ley del impuesto solidario. Entonces sería notificar al contribuyente que tienen una declaración de 150.000.000.000 millones en la Municipalidad, el cual es el nuevo valor no simplemente aplicarlo automáticamente, como se cargan la hipotecas.

También en el ONT analizan lo que es la calidad de los avalúos cuando se hacen los procesos de valoración para ver si se están cumpliendo con todo lo que se establece en la guía técnica y demás para garantizarle al contribuyente seguridad.

El programa del Catastro, nace en la Ley 8154 del 2001, esto se divide en componentes.

CREACIÓN DEL ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

(O.N.T.)

Artículo 12

Ley N° 7509 Isbi Y 1ª Reforma Ley 7729 Del 15-12-97

Ente asesor obligado de las municipalidades

Objetivos:

- Determinar los valores de los bienes inmuebles
- Optimizar la administración del isbi.
- Obtener mayor precisión y homogeneidad.
- Garantizar equidad y justicia tributaria

LEY 8154

(La Gaceta N° 237 del 10/12/2001)

Programa de regularización del catastro y registro:

❖ Componente I:

Formación del catastro nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro.

La Señora Martha Vargas, manifiesta, que esto significa que todos los planos que salen en catastro se tienen que a ligar a una propiedad determinada, además porque a las Municipalidades se les va entregar un activo de referenciación de lo que es planos con el mapa de Costa Rica, porque uno de los motivos por el cual nace este programa, es porque en Costa Rica hay 1.500.000.00 de bienes inmuebles registrados, pero en planos hay 2.050.000.00 planos. O sea que si ponemos todos los planos del territorio de Costa Rica se salen y van a dar a Nicaragua, y de Panamá y hacia afuera.

Por ejemplo ya se hizo un activo georeferenciación de zonas catastrales en Santa Bárbara de Heredia y aquí lo que se hace es que una empresa contratada ha estado georeferenciando todos los planos del catastro con fotografía aéreas que se había contratado, porque Costa Rica a través de este programa contrato un avión de la nasa con piloto y copiloto y todo el equipo y se tomaron las fotografías del país a una

resolución muy corta de manera tal que se ve perfectamente claro, casi la casa, todo eso se le está entregando a las Municipalidades.

❖ **Componente 2:**

Prevención y resolución de conflictos sobre derechos relacionados con la propiedad inmueble.

La Señora Martha Vargas, manifiesta, se están creando ya en Guanacaste se están creando más grupos para lo solución alternativa de conflictos, donde las personas tienen que llegar a enfrentar su problema, ¿qué sucede? Muchas personas han dicho yo no arreglo nada porque tengo plano sellado por el catastro y entonces no arreglo nada, pero lo que sucede es que esa persona no ha declarado su propiedad en lo que de verdad está valorada, y no había una georeferenciación exacta de esa propiedad, o sea que van a haber conflictos porque la gente no va a estar de acuerdo.

LEY 8154

COMPONENTE 3

Fortalecimiento Municipal En El Uso De La Información Catastral

La Señora Martha Vargas, manifiesta, es todo eso de lo que le hablaba, de la organización, los planos que se les dan a las Municipales por parte del catastro, este contrato es un contrato que está haciendo una contraparte; el BID está dando una parte el Gobierno tienen que dar otra parte, esta contraparte es de 92.000.000.00 millones de dólares.

El catastro va para todo el país es una ley obligatoria, esto se le está dando un gran apoyo a toda la gestión Municipal, tal vez se le va un apoyo a la aclaración que haga la Municipalidad y además lo que se pretende es ordenar el ordenar el territorio del país.

COMPONENTE 3

FORTALECIMIENTO MUNICIPAL

En El Uso De La Información Catastral

- ❖ Contrato de préstamo 1284/OC-CR
- ❖ BID-Ministerio de Hacienda
- ❖ Programa de regularización del catastro y registro
- ❖ Unidad ejecutora.

LEY 8154

- ❖ Establecimiento del catastro fiscal en los 81 Cantones de Costa Rica.
- ❖ Aplicación por mandato legal.

- ❖ Apoyo a la gestión municipal.
- ❖ Apoyo a la planeación municipal y el ordenamiento territorial.

La Señora Martha Vargas manifiesta que el catastro va para todo el país es una ley obligatoria, esto se le está dando un gran apoyo a toda la gestión Municipal, tal vez se le va un apoyo a la aclaración que haga la Municipalidad y además lo que se pretende es ordenar el territorio del país.

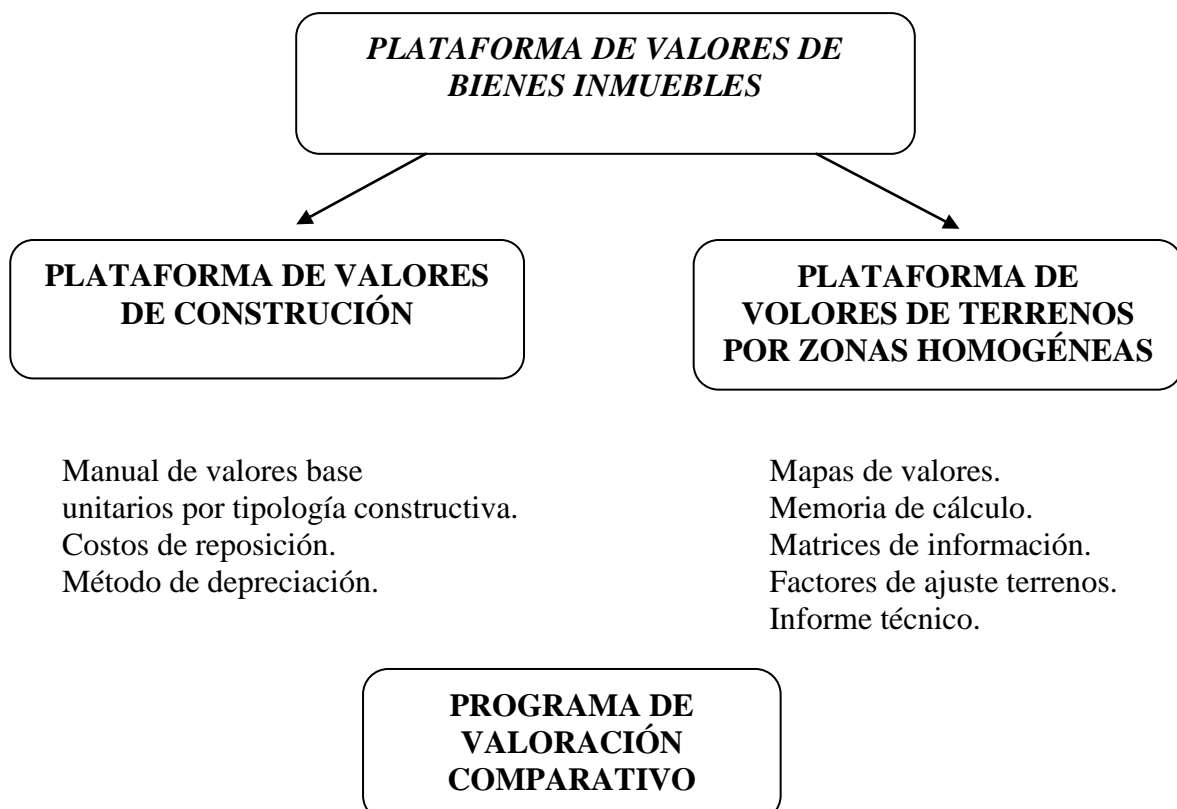
PROGRAMA

Actualización de Plataformas de Valores De Terrenos Por Zonas Homogéneas en los 81 Cantones De Costa Rica

La Señora Martha Vargas, manifiesta que esto dentro de las Municipalidades y faltan en este proceso muy pocas, la Empresa Roche pretende entregarles un evento ahora en enero ya terminando la entrega, del recorrido del campo en todo el país, como la línea de salida de una gravedad todos van a estar ahí, depende de cuánto ancho, cuanto se quede en esa línea de salida va hacer el uso de cada Municipalidad.

De ese punto de esa visión es la que tiene que tener cada Municipalidad para poder desarrollarse.

Ahí hay un brochure que se les entrego, ese es relativo a las plataformas de valores, salió en La Nación del 24 de octubre de este año, publicado ahí y quisieron entregar ese brochure, solo anexarlo a la Nación con el brochure confeccionado cuesta 7.000.000.00 millones de colones, el comunicado del La Nación y de Al Día en cada pagina costo 2.000.000.00 millones de colones.



PRODUCTO A ENTREGAR

Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas Procesos:

- Mapas (valores de terrenos por zonas homogéneas, vías, capacidad de uso de las tierras, pendientes).
- Memoria de cálculo.
- Matrices de información de Zonas homogéneas.
- Programa de valoración comparativo.
- Informe técnico.

Ingeniero Molina, manifiesta, todo este trabajo ah tenido su base una guía técnica, que se utiliza para el trabajo para el trabajo electo, para la recepción de la información el campo hasta asociaciones de los valores. La guía nos va a dar el parámetro y el camino para poder trabajar, esta guía es a nivel nacional y fue elaborado por un conjunto de ingenieros, arquitectos y ingenieros agrónomos que trabajaron a nivel nacional y se utiliza en manera homogénea en todas las Municipalidades.

GUÍA TÉCNICA ACTUALIZACIÓN DE LA PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS EN CANTONES O DISTRITOS DE COSTA RICA

Aprobado por:
Ing. Alberto Poveda Alvarado, Director
Órgano de Normalización Técnica.
ENERO 2008

METODOLOGÍA:

- ✓ Delimitación de zonas homogéneas.
- ✓ Definición del lote o finca tipo.
- ✓ Determinación del valor por m² de terreno.

ZONAS HOMOGÉNEAS:

Conjunto de inmuebles dentro de una misma zona de desarrollo, urbana o rural que además comparten un uso específico y un valor similar.

DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS:

- ❖ Por tipo de desarrollo: urbano, rural.
- ❖ Por uso: comercial, habitacional, industrial, agrícola, pecuario y forestal.
- ❖ Por límites naturales (ríos, curvas de nivel, accidentes topográficos y otros)

- ❖ Por tipos de residencial.
- ❖ Por caídas de valor.

Ingeniero Molina, manifiesta, utilizan lo que es fotografía aérea para hacer reconocimiento de zonas, pueden ver en la fotografía aérea donde se están trabajando con lotes, ubicación de lotes, aquí pueden ver los servicios, las vías, las pendientes y le grado de terreno, vemos los tipos de construcciones hay, las que están pavimentadas y cuales están en lastre y también podemos ver la parte de afectación de los ríos, cuales ríos se han salido; este es otro sistema que se utiliza catastral para estudiar lo que es la distribución de las parcelas y la ciudad, podemos ver que a la hora de ser una zona homogénea para sacar después con base a la información toda la información catastral a la Municipalidad al catastro.





DEFINICIÓN DEL LOTE O FINCA TIPO:

Corresponde a un lote o finca cuyas características (variables) son las más frecuentes en una zona homogénea.

Ingeniero Molina, manifiesta, por ejemplo aquí en el centro de la parte comercial de Corredores encontramos 210 metros, digamos con un frente de 15 m, un fondo de 20 m, de acuerdo al área, tienen corredor, aceras, alumbrado público, teléfono, agua, luz y toda esa información la tienen la persona que hace el trabajo levanta toda esa información y plasmarla.

- Área
- Frente
- Tipo De Vía
- Regularidad
- Pendiente
- Servicios 1
- Servicios 2
- Ubicación
- Nivel

- Hidrología
- Capacidad De Uso
- De Las Tierras



ÁREA Y FRENTES:

11



VÍA 1



Ingeniero Molina, manifiesta, como puede ver que es la vía más importante de todo el cantón, en este caso la vía 1 es la zona de mayor valor, la vía 1 esta ubicada en el centro de Corredores.

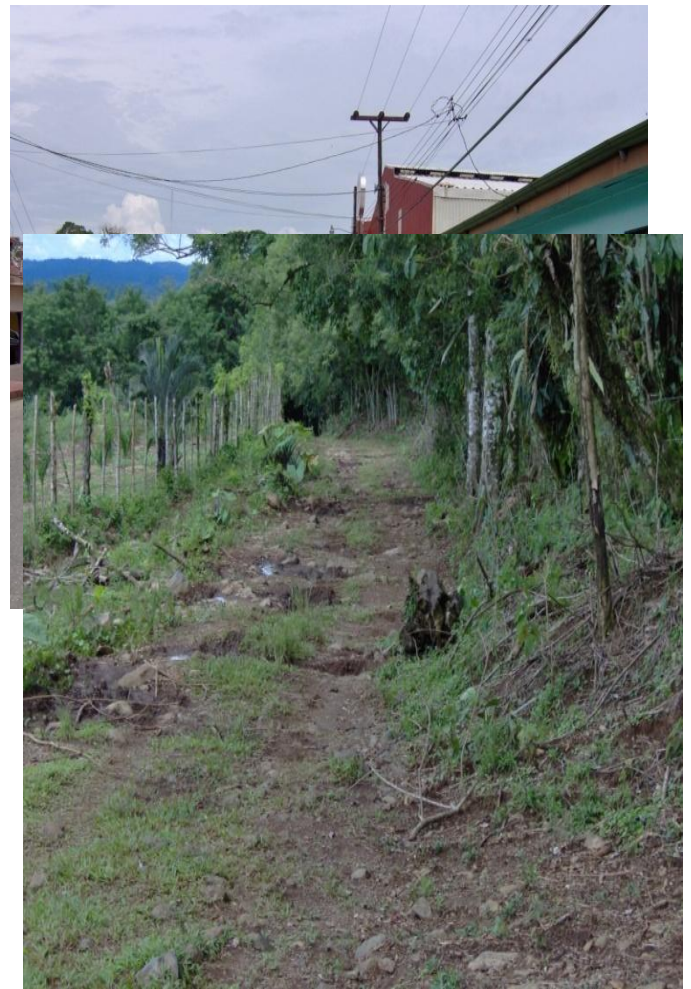
VÍA 2



Ingeniero Molina, manifiesta, en este caso va bajando el valor, al igual que vía 3, vía 4, vía 5 y vía 7.



VÍA 3





VÍA

VÍA 7

5

Ingeniero Molina, manifiesta, vía 5 esa es las a lajeas, la vía 7 vean una propiedad ubicada ahí no tiene el mismo valor que una propiedad ubicada en el centro de Corredores.



SERVICIOS 1-4

Ingeniero Molina, manifiesta, servicios 1-4, significa cordón, calle y acera; no es lo mismo que un barrio sin eso, ya que así vale más, aquí vale más.

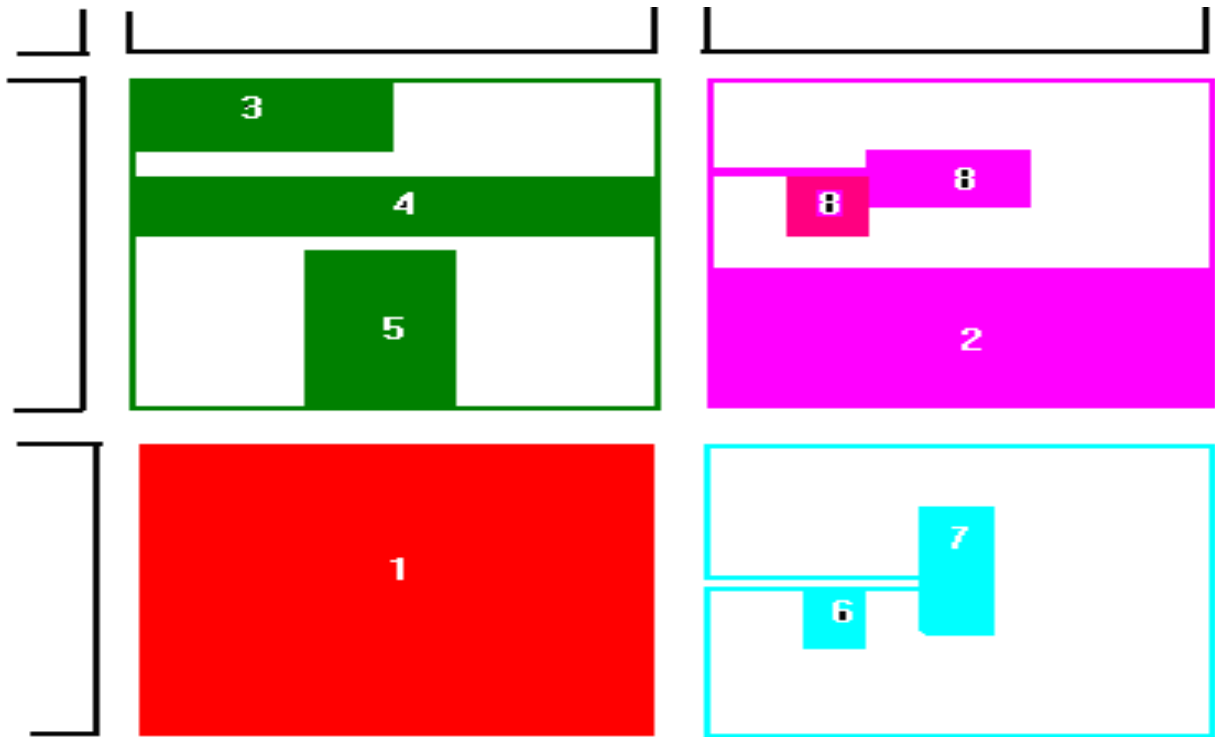
SERVICIOS 2-16



Ingeniero Molina, manifiesta, servicios 1-16, hay alumbrado público, el agua, todos los servicios que hay no es lo mismo tenerlos aquí que tenerlos allá en Laurel o en La Cuesta, vale menos ya que no van a tener todos esos servicios.

Con la ubicación en la manzana el numero 1 es un lote manzanero, el numero 5 es un lote medianero. ¿Por qué hemos puesto como promedio nacional el lote numero 5 ya que es el mejor del país es el lote medianero, tenemos el 2 que es un lote cabecero, el 3 que es un lote esquinero, el 4 que es un lote medianero con 2 frentes, el 6 y el 7 es lote al fondo, a un lado de una servidumbre, no es lo mismo no va a valer lo mismo que un lote 5, por supuesto que valer mas un lote 5, mejor ubicación vale más que vivir en un fondo de un callejón o lote interior.

UBICACIÓN EN MANZANA



ESQUINERO

MEDIANERO





BAJO NIVEL

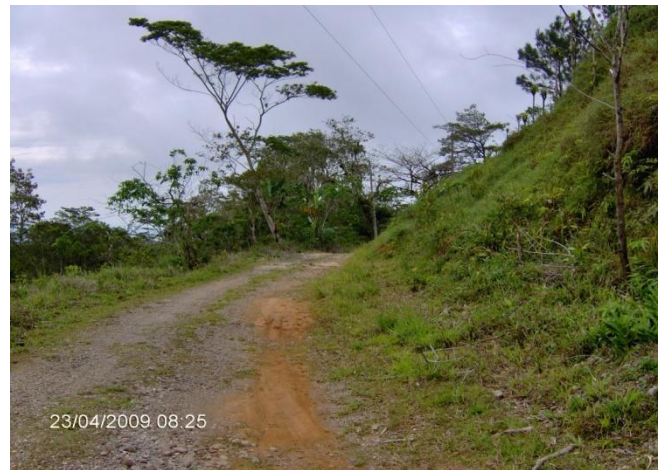
IRREGULARIDAD



SOBRENIVEL

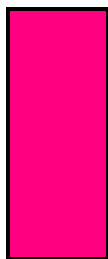


PENDIENTE

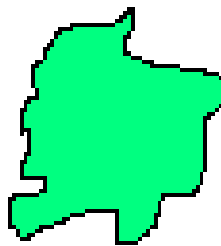


REGULARIDAD

Es la forma de un lote con respecto a una figura regular.



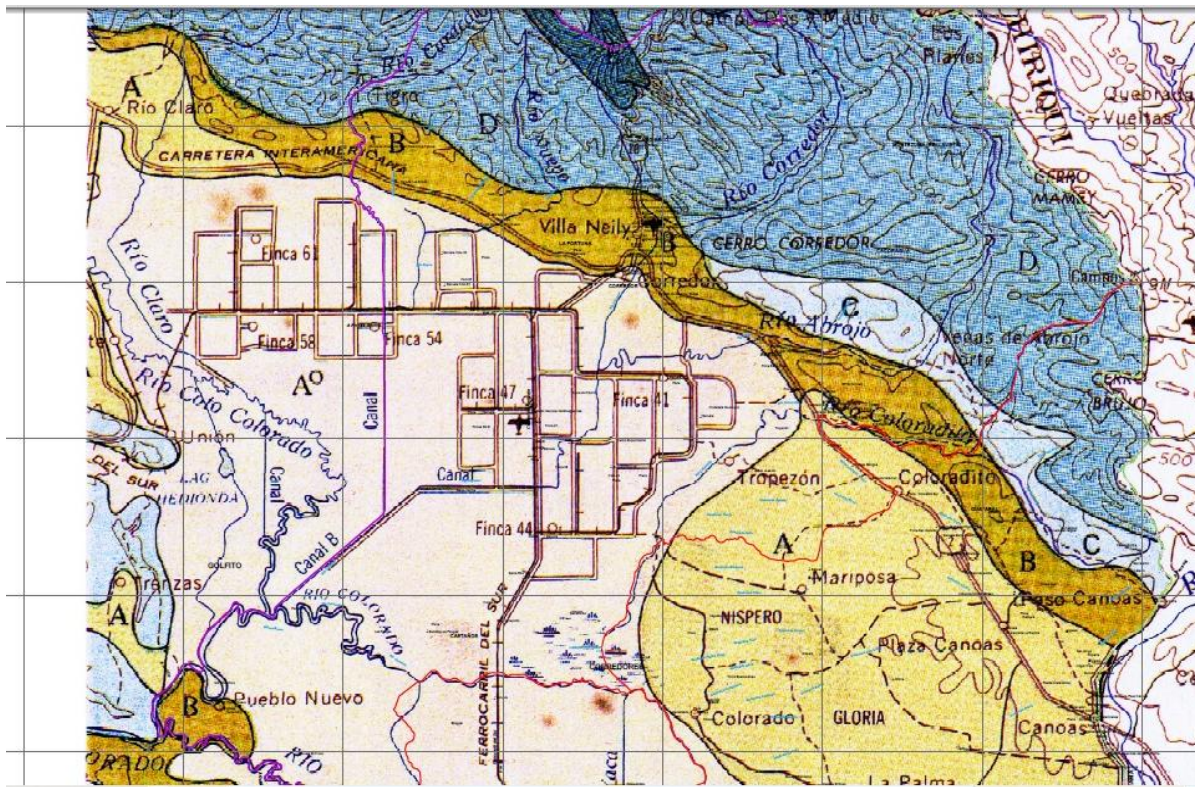
Regular



Inregular

MAPA DE PENDIENTES

Ingeniero Molina, manifiesta, esto es un mapa de pendientes que utilizan para la zona de Corredores, mapa suministrado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.



HIDROLOGIA

En las zonas rurales, de vocación agropecuaria, la disponibilidad de agua es un factor determinante en el valor del inmueble, ligado directamente con la productividad de la finca, por lo que es importante determinar cual es la disponibilidad o abastecimiento de ella, ya sea por lluvia, río, canal o pajas de agua, pozo o cañería.

CLASE	CONDICIÓN
1	E más de 2 fuentes de agua (cañería, pozo, rio, riego).
2	B 2 fuentes de agua, (cañería y pozo).
3	N con agua para sus necesidades princip.
4	R parc. Con agua a sus necesidades princ. (pozo).

5 M no cuenta con agua para sus nec. Princ. Y depende de la lluvia.

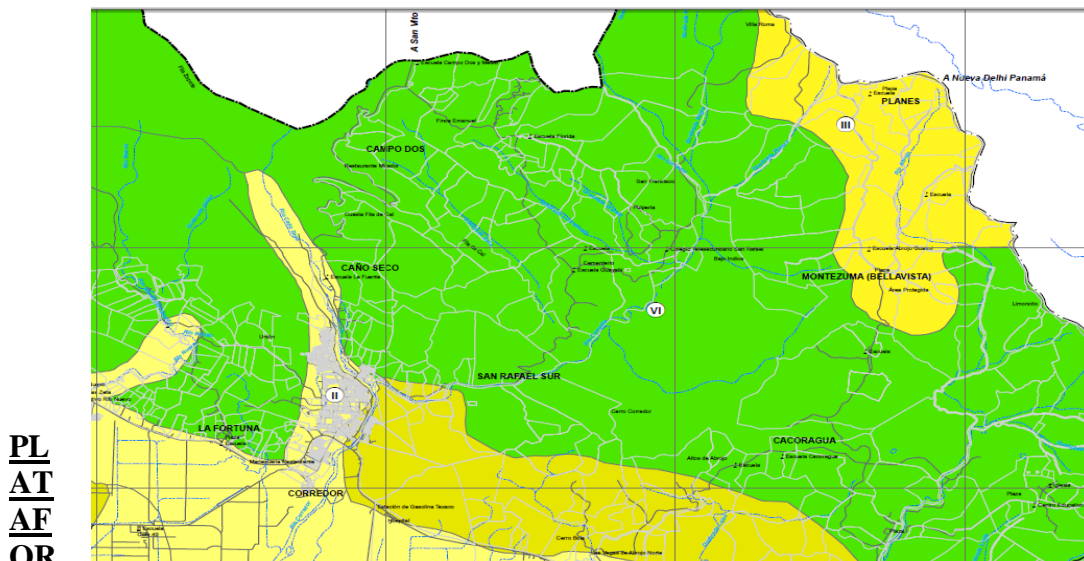
CAPACIDAD USO DEL SUELO

Esta variable se aplica exclusivamente a fincas rurales, se refiere a las condiciones agrológicas de un inmueble en particular o una determinada zona, específicamente a la fertilidad o a la laborabilidad del suelo.

CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA

I	EXC.	- Limitantes
II	MUY BUENO ÓPTIMO.	0
III	MUY BUENO REGULAR. 23	↓
IV	BUENO.	
V	REGULAR ÓPTIMO.	
VI	REGULAR REGULAR.	
VII	REGULAR MALO.	
VIII	MALO.	+ Limitantes

CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA



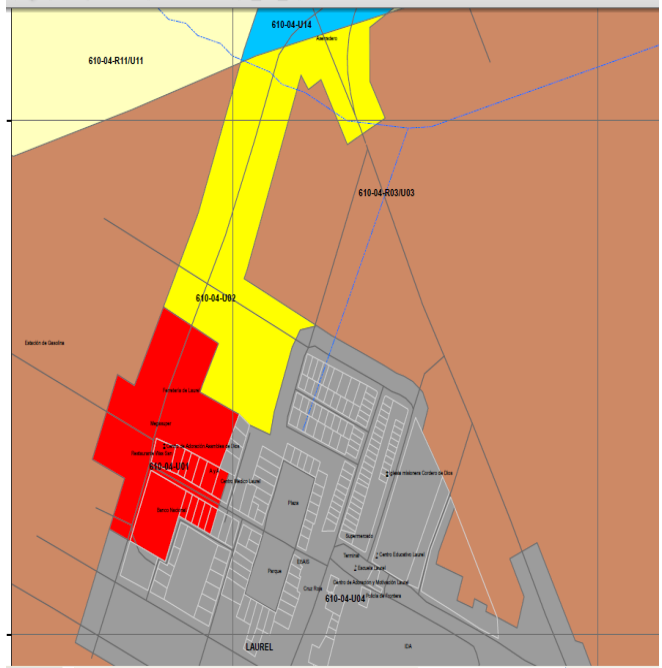
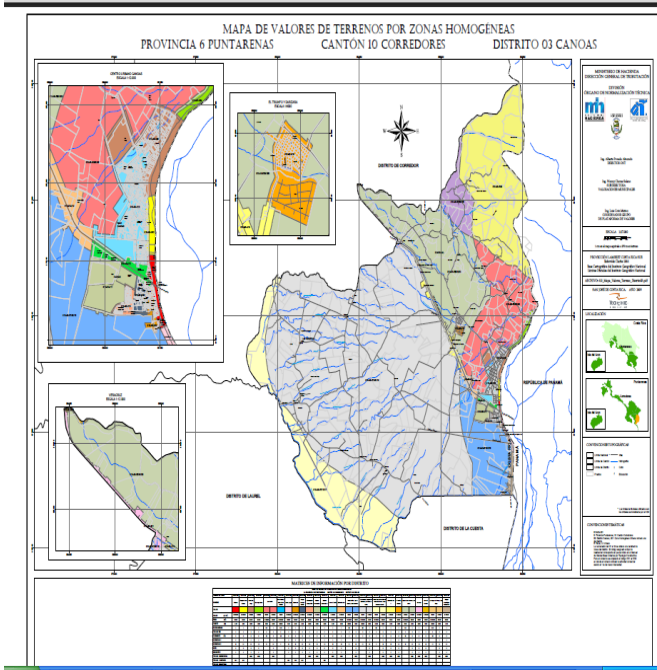
PL
AT
AF
OR

MA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

PROCESOS:

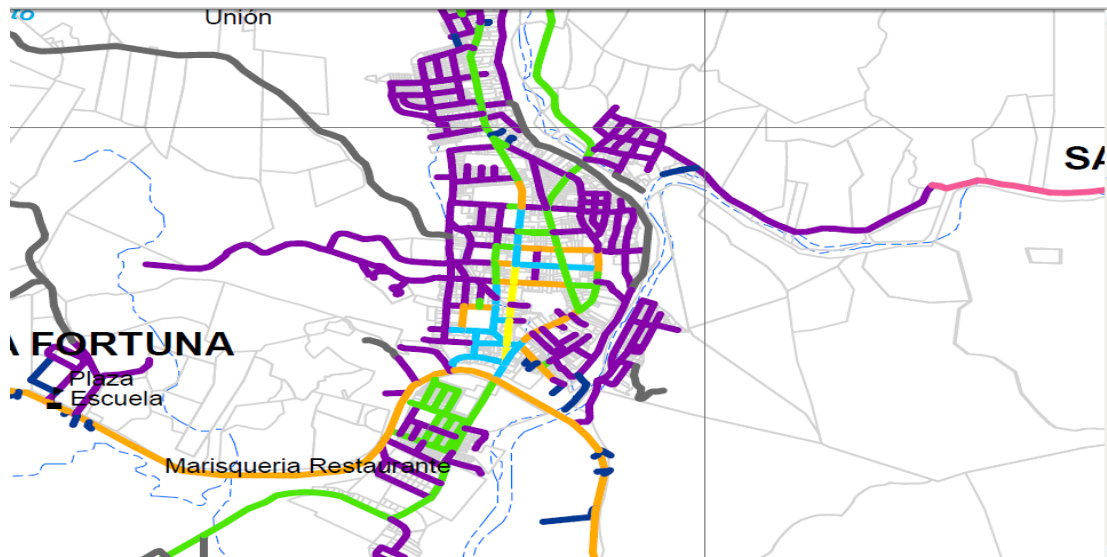
- √ Mapas preliminares (valores de terrenos por zonas homogéneas, vías, capacidad de uso de las tierras, pendientes).
Memoria de cálculo.

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS



Ingeniero Molina, manifiesta, aquí pueden ver un mapa de zonas homogéneas que son los mapas que les vamos a solicitar a la Municipalidad, donde vienen las diferentes zonas homogéneas.

Ingeniero Molina, manifiesta, que de acuerdo al mapa la vía de mayor valor es la vía amarilla, luego sigue la celeste, la vía 3 que es la color papaya, la vía verde que es la vía 4 y la morada es la vía 6.



La Regidora Patricia Vargas Beita, manifiesta, esta referencia la consideran dentro del trabajo personal y se guía por esa normativa.

Ingeniero Molina, manifiesta, esto depende para aquellos avalúos, por ejemplo en nuestro país utilizamos un programador, los que trabajan en la corte en el banco los

avalúos son diferentes, pero que contemplan los mismos factores, todos son muy parecidos, pero se no se llegan a igualar.

Los avalúos para préstamos son muy detallados, los de la corte para una garantía y tienen que tomar toda la información, claro a veces llegan algunos a consultar información.

RECOPILACIÓN DE VALORES DE LA ZONA EN ESTUDIO

TIPO DE MUESTRA	CÓDIGO CORRESPONDIENTE
Avalúo Administrativo DGT (Dirección General de Tributación)	1
Avalúo Sistema Bancario Nacional	2
Avalúo INS (Instituto Nacional de Seguros)	3
Avalúo particular	4
Oferta (Internet, revistas, prensa escrita, rótulos)	5
Avalúo Muestra	6
Venta	7
Informe o Criterio Pericial	8
Información suministrada por vecinos, corredores de bienes raíces u otros	9

Ingeniero Molina, manifiesta, este es el formulario que sacaron del a propiedad, tienen toda la información hasta el valor de m², el área, el frente, los servicios, donde esta ubicada, las coordenadas y todo.

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR m² DE TERRENO



Cálculo de Valor de Lote Tipo



PROVINCIA: 6 - PUNTARENAS
ZONA HOMOGÉNEA: U07 - Barrio San Rafael

CANTÓN: 10 - CORREDORES
TIPO USO ZONA: URBANO

DISTRITO: 01 - CORREDOR
AÑO: 2009

DATOS DEL LOTE TIPO	Área (m ²)	Frente (m)	Regularidad	Pendiente (%)	Nivel (m)	Tipo Vía	Servicio 1	Servicio 2	Ubicación	Capacidad de Uso de las Tierras	Hidrología	Tipo Residencial	Tipo Comercio	Tipo Industria
	150,00	10,00	1,00	0,00	0,00	5	2	16	5			VC01		

MUESTRAS

Id Muestra	Zona	Uso	Área (m ²)	Frente (m)	Regularidad	Pendiente (%)	Nivel (m)	Tipo Vía	Servicio 1	Servicio 2	Ubicación	Capacidad de Uso de las Tierras	Hidrología	Valor de Investigación Lote Muestra	Factor de Ajuste Total	Valor Ajustado
028	URBANO	RESIDENCIAL	208,00	11,00	0,90	0,00	0,00	5	1	16	3			¢ 12 980,77	1,13	¢ 14 668,27
070	URBANO	RESIDENCIAL	150,00	10,00	1,00	0,00	0,00	5	2	16	5			¢ 11 000,00	1,00	¢ 11 000,00
071	URBANO	RESIDENCIAL	150,00	10,00	1,00	0,00	0,00	5	2	16	5			¢ 11 000,00	1,00	¢ 11 000,00
072	URBANO	RESIDENCIAL	150,00	10,00	1,00	0,00	0,00	5	2	16	5			¢ 10 000,00	1,00	¢ 10 000,00

ESTADÍSTICAS	PROMEDIO	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CANTIDAD DE DATOS	VALOR ADOPTADO
		¢ 11 667,07	¢ 2 055,59	0,18	¢ 10 000,00	¢ 14 668,27	4

JUSTIFICACIÓN DE VALOR ZONA HOMOGÉNEA	UNA VEZ ANALIZADAS LAS MUESTRAS ENCONTRADAS EN TERRENO Y LAS ENCUESTAS REALIZADAS A PROFESIONALES, SE OBSERVAN QUE ESTAS SE COMPORTAN DE MANERA HOMOGÉNEA, ARROJANDO UN COEFICIENTE DE VARIACIÓN DEL 18%; SE ADOPTA UN VALOR DE ONCE MIL COLONES METRO CUADRADO DE TERRENO. LOS DATOS DE LOS PERITOS AVALUADORES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN EL FORMATO F155A.
---------------------------------------	---

OBSERVACIONES ZONA HOMOGÉNEA	
------------------------------	--



Ingeniero Molina, manifiesta, da muestras, esas 4 muestras se analizan y van de 10.000.00 a 14.000.00 colones el metro, las analizan y las meten en el sistema en un software especial donde se obtiene un promedio, una ampliación, un límite inferior y un límite superior, y se adopta un valor que es 11.000.00 colones el m², pueden ver que no fueron arriba a los 14.000.000 colones, que se quedaron menos del promedio.

PROCESAMIENTO DE DATOS

- ❖ Análisis de los datos.
- ❖ Valores del lote y finca tipo.
- ❖ Valor de la zona homogénea.

- ❖ Congruencia de valores.
- ❖ Concertación del valor.

MATRIZ DE INFORMACIÓN

PROGRAMA DE VALORACIÓN COMPARATIVO

Mediante modelos matemáticos (fórmulas), compara las características del lote o finca tipo con las del predio a valorar utilizando los factores de ajuste definidos en el modelo de valoración de terrenos, estimándose de esta forma el valor del lote o finca.

Ingeniero Molina, manifiesta, el programa de valoración comparativo es el software que se ubica en la computadora de la oficina del Ingeniero Royé Flores, donde ante modelo matemático y fórmulas compara las características del otro con el de previo a valorar, lo que se va hacer es comparar ante un programa de computo ya elaborado por sistemas de analices estadísticos para comparar ese lote con propiedades que se vienen a declarar a la Municipalidad.

Aquí tiene un ejemplo esta es la zona homogénea del Hotel el Diamante la 01-109 pueden ver el lote tipo, es un lote de 230 m y cuando llego la persona a declarar puso el lote de 500 m, entonces pueden ver que el valor de la zona homogénea del Hotel el Diamante 01-109 tiene un valor de lote tipo de 32.000.00 colones, pero a la hora de que vienen al programa toda la información gráfica, en este caso como están declarando nos va a dar un valor menor 25.900.00 colones.

¿Por qué? Porque el área es solo por 230 m y área tienen una declaración de 500 m a mayor área baja el valor. Primer factor:

- Frente son 11 m y si vienen a declarar 20 m sube el valor.
- Fondo igual
- Regularidad esta bien.
- Pendiente también.
- El nivel, aquí tenemos que el lote 230 m que es el lote característico esta a nivel de la calle, en cambio el lote que viene a declarar tiene un sobre nivel de 1 m, que significa que baja el valor.
- La ubicación medianero.
- Tipo de vía es 3 ya que es una vía de transición comercial, esta persona vive en una zona residencial es un vía 4, entonces ya baja el valor.
- Servicios es el 3 no tienen cordón, calle y acera, posiblemente parte de la acera o parte del cordón.
- Servicios 2 esta completo.

Entonces toda esta información se la tira la computadora con una zona homogénea de 32.000.00 colones el metro, de va a dar a 25.000.00 colones el m².

LOTES URBAMOS

COMPARATIVA PARA LOTES URBANOS
 Digite los datos de los predios

05/11/2009

	Lote de referencia	Lote a valorar	Factor
Área	230	500	0.77
Frente	11	20	1.161
Fondo	1	1	1
Regularidad	1	1	1
Pendiente	0	0	1
Nivel	0	1	0.97

Corresponde a la relación frente entre fondo

Observaciones lote Ref.
Hotel el Diamante
 Coordenadas
 Latitud
 Longitud

TIPO DE LOTE
 COMERCIAL RESIDENCIAL INDUSTRIAL

Ambos predios deben ser del mismo tipo

Ubicación en	5	5	1
Tipo de vía	3	4	0.936
Servicios 1	3	3	1
Servicios 2	16	16	1
VALOR POR METRO		32000	FACTOR TOTAL
VALOR POR METRO CUADRADO ESTIMADO		25 984.00	0.812

Observaciones lote Val.
 Coordenadas
 Latitud
 Longitud

OTRO CALCULO IMPRIMIR REGRESAR

© DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

Ingeniero Molina, manifiesta, aquí tiene otro ejemplo, se tiene un lote de 140 m y nos viene a declarar un lote de 200 m, en la ciudadela 22 de setiembre que es la 01-10, vean que ahí está el valor a 23.000.00 colones el m y que le está dando 20.000.00 colones, le está dando menos, y ve que está bajando el valor. Primer factor:

- ❖ Frente de 8 a un frente de 10, sube el valor.
- ❖ La regularidad, de lote tipo 1, no es totalmente regular es un lote irregular, se calcula y da 0.95, esto baja el valor.
- ❖ La pendiente está bien.
- ❖ El lugar está bien es una zona residencial.
- ❖ Ubicación medianero, pero la persona que viene a declarar dice que es un lote esquinero, eso significa que vale más.
- ❖ La vía 4, es una vía residencial, posiblemente es de lastre, esto baja el valor.
- ❖ Servicios 1, están bien cordón, calle y acera.
- ❖ Servicios 2, son 16.

Metete toda la información y le va a dar menos, ya que los factores que bajan y hay factores que suben, pero los que bajan son los que más suben.

LOTES URBAMOS

COMPARATIVA PARA LOTES URBANOS
 Digite los datos de los predios

05/11/2009

	Lote de referencia	Lote a valorar	Factor
Área	140	200	0.89
Frente	8	10	1.057
Fondo	1	1	1
Regularidad	1	0.95	0.97
Pendiente	0	0	1
Nivel	0	0	1

Corresponde a la relación frente entre fondo

Observaciones lote Ref.
Ciudadela 22 set

Coordenadas
 Latitud
 Longitud

TIPO DE LOTE
 COMERCIAL RESIDENCIAL INDUSTRIAL

Ambos predios deben ser del mismo tipo

Ubicación en	5	3	1.052
Tipo de vía	4	5	0.936
Servicios 1	4	4	1
Servicios 2	16	16	1
VALOR POR METRO		23000	FACTOR TOTAL
VALOR POR METRO CUADRADO ESTIMADO		20 677.00	0.899

Observaciones lote Val.

Coordenadas
 Latitud
 Longitud

OTRO CALCULO IMPRIMIR REGRESAR

● DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

Ingeniero Molina, manifiesta, esta es en zonas rurales, es un finca de 1.2 hectáreas que vine a declarar una finca de 3 hectáreas. Primer factor:

- ❖ Frente de 80m, se mete la información en el programa.
- ❖ Área de 1.2, esto significa que va a bajar el valor.
- ❖ La regularidad en este caso es una regular de 1.90 a 1.78, baja en valor, porque la regularidad en las fincas no están importante.
- ❖ La pendiente pasa de 40% a 30%, esto significa que se tiene una finca quebrada a una menos quebrada, más plana con una pendiente de 30, sube el valor de la pendiente.
- ❖ Servicios 2, electricidad, agua, luz y teléfono, a una finca que no los va a tener todos, esto baja el valor.
- ❖ La vía si igual.
- ❖ La higrología, se tiene una finca con hidrología regular, de una fuente de agua a una finca que no tiene fuentes de agua, esto baja el valor. Va a tener a 600.00 colones el m² que esta en esta zona, que a una finca aproximadamente a 6.000.000.00 millones por hectárea va a pasar a 4.000.000.00 millones, entonces con toda esa información bajo.

VALORACION RURAL

ESTIMACIÓN COMPARATIVA PARA LOTES RURALES

Ministerio de Hacienda

Digite los datos de los predios

05/11/2009

	Finca de referencia	Finca a valorar	Factor
AREA	12000	30000	0.87
FRENTE	80	110	1
REGULARIDAD	0.9	0.70	0.94
% DE PENDIENTE	40	30	1.14
SERVICIOS 2	11	9	0.942
VIA	6	6	1
SUELO	4	4	1
HIDROGRAFIA	3	4	0.84
VALOR POR METRO CUADRADO		600	FACTOR TOTAL
VALOR ESTIMADO POR METRO CUADRADO		444	0.74

Observaciones finca referencia

Dirección:

Rio Bonito.

Coordenadas:

Latitud:

Longitud:

Observaciones finca valorar

Dirección:

Coordenadas:

Latitud:

Longitud:

© DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN. ORGANISMO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

RECOMENDACIÓN

El valor a determinar para cada bien inmueble debe determinarse aplicando las variables de la zona homogénea donde este ubicado utilizando el programa de valoración comparativo.

BENEFICIOS MUNICIPALES

- ◆ Territorial del cantón y mayor control integral de los valores zonales.
- ◆ Incrementación de la base imponible para el cobro de bienes inmuebles a partir de su gestión.
- ◆ Promueve el uso adecuado de la información para efectuar una valoración masiva e individual.
- ◆ Optimización la recaudación y el servicio a los usuarios.

RECAUDACION IMPUESTO B.I.

<i>AÑO</i>	<i>INGRESO</i>	<i>INCREMENTO</i>	<i>%</i>	
2005	39 813 942.80			
2006	53 506 618.74	13 692 675.94	34.4	REAL
2007	64 200 705.34	10 694 086.60	20.0	REAL
2008	80 113 925.41	15 913 220.07	24.8	REAL
2009	116 249 005.37	36 135 079.96	45.1	REAL
2010	146 925 106.53	30 676 101.16	26.39	ESTIMADO

Ingeniero Molina, manifiesta, muchas gracias por su atención y cualquier pregunta.

La Regidora Patricia Vargas Beita, manifiesta, se encuentra pesado en toda el área del distrito de la Cuesta.

Ingeniero Molina, manifiesta, utiliza la base de planos de Registro Público, entonces los planos del centro de Corredores que se encuentran ubicados en estas coordenadas de la zona homogénea y les tira la información y les tira el plano, con esa información trabajan, también con fotografía aérea.

La Regidora Patricia Vargas Beita, manifiesta, ese método nos permite entrar, pero lo que les quiere dar a entender, si ya se tienen registrados todas las propiedades que se encuentran actualmente en el cantón.

Ingeniero Molina, manifiesta, que le dan a la Municipalidad una base de datos con los valores de las propiedades y con las características de cada una de ellas.

La Señora Martha Vargas, manifiesta, como han visto es un trabajo científicamente y matemáticamente elaborado, se entregaron documentos a la Municipalidad esto es producto de la ley 8154 del 2001.

Ustedes tienen dentro de la guía Municipal un presupuesto, pueden analizar el documento, ahí están las zonas de valor que tienen, pero recuerden que no es congruente utilizar los métodos por lo que dice ahí, ustedes lo saben por las características que trae el programa de valoración y además quiere que quede totalmente claro el tema del valor de mercado, porque es lo que el contribuyente siempre reclama y es lo que más se cobra a esta herramienta, se le cobra lo que es el valor del mercado que le corresponde, eso no es de esa manera.

No ponen valores de mercado, dentro de la guía técnica que tienen y elaboraron sobre el valor de mercado es uno de los factores, el valor del mercado es la investigación de los

costos de las ventas de internet de lo que entrevistamos. Esos valores excesivamente altos o muy bajos se eliminan, no los toman en cuenta a la hora de determinar el valor.

La Regidora Patricia Vargas Beita, manifiesta, nunca ha comprendido de donde sale una exoneración de impuesto a las personas que tienen un único bien, estamos en un país como este, en donde hay una demanda tan tremenda y tras de eso una pésima gestión de cobro en casi todas las Municipalidades del país y todavía sale una cosa de estas.

La Señora Sandra Vargas Arce, manifiesta, cuando apareció la Ley de técnico del inmueble, del fondo de las tasas de intereses, el Legislador dijo que la persona que tantos bienes y entonces trato de diferenciar de los demás.

Lo que le corresponde a ustedes de acuerdo a la normativa es pagable a pesar de las posibilidades de que hagan a valoración, dentro de lo que ustedes ya tienen pueden revisar y ver los valores para que se haga una revisión pronta.

Bueno no sabe si quedan satisfechos o quieren algunas pruebas más con el programa, también tienen acá. Alguna pregunta que tengan.

Le entregó a la secretaria un machote de lo que podía llegar hacer un acuerdo de que ustedes tomen, lo que puede ser una publicación de lo que puede ser. Como les decía al ser un producto de una norma ustedes lo queden analizar, lo pueden revisar, lo pueden tener los que le corresponda.

La Regidora Patricia Vargas Beita, manifiesta, quiere hacerle un llamado al grupo energético comparativo de la comisión actual para esta propuesta, ya que nosotros como concejo municipal les gustaría saber cuando va hacer la gestación cuantitativamente en la plataforma anterior y en la actual puesto que eso va subiendo. Es para poder tener una idea o alguna referencia comparativa, porque para nadie es un secreto que tenemos problemas con la gestión de cobros, además de ese proceso que lo considera matemático pero también hay que ver el peso, en lo personal le daría más tranquilidad una referencia.

La Señora Sandra Vargas Arce, manifiesta, que se tiene que hacer consciencia en las personas para que vengan a la Municipalidad ha actualizar los valores de los bienes. Ya que desde hace mucho tiempo se trabaja con valores desactualizados.

El Regidor Jorge Jiménez Sánchez, manifiesta, quiere proponer, por ejemplo ya tenían todo lo que ustedes les han traído aquí y proponer que el acuerdo hay que tomarlo por parte de la administración de que se estudie todo esto, para así tomar el acuerdo que debe tomarse, ya como fue una explicación de lo que es nuestro, que el Ingeniero Royé nos diga lo que tenemos censado es esto, actualizado es esto, si sería bueno tenerlo, conocerlo, para nosotros así poder decir que vamos a tener un avance importante.

La Regidora Patricia Vargas Beita, manifiesta, que esto lleva dos partes, la parte cuantitativa y la parte de socialización. Esta asunto lleva dos partes el trabajo, de la parte técnica que lo realiza Royé y la parte administrativa que diga este es el plan para

que la gente venga haga su declaratoria para este proceso, eso es lo que vamos hacer en determinación con la gente, cree que esto es muy importante y sería importante que este Concejo Municipal tome el acuerdo al respecto.

Esto es igual que cualquier herramienta si no la ponemos a caminar, no es cuestión de nosotros.

La Sindica Olga Ramírez Castro, manifiesta, ¿porqué en el área fronteriza se pagan bienes inmuebles y un canon al IDA?

La Señora Sandra Vargas Arce, manifiesta, en relación con la zona fronteriza las conclusiones están a recta a el impuesto de bienes inmuebles, lo que es el terreno es del IDA y para decirles de alguna manera tienen que pagar impuesto.

La Regidora Gisselle Vega Alvarado, somete a votación el acuerdo de solicitarle al Ingeniero Royé Flores que realice una exposición al Cantón más detallado en cuanto a este programa, “Situación de cobro de Bienes Inmuebles” y el aporte que puede tener para la población la implementación de la nueva Tabla de Valores.

De igual manera que la Administración presente un Plan para sensibilizar a la población en la presentación de este nueva Tabla. Acuerdo definitivamente aprobado.

ARTÍCULO CUARTO

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

Acuerdo N°1: El Concejo Municipal de Corredores acuerda dar una patente temporal para la venta de licor a la directiva femenina de coto 52. Acuerdo definitivamente aprobado.

Acuerdo N°2: Se acuerda solicitar a la administración, trasladar los adoquines sobrantes del proyecto de Paso Canoas al INV para ser instalados en la cancha multiusos de este barrio en Ciudad Neily.

Acuerdo N°3: Se acuerda solicitar al Ingeniero Royé Flores de un informe al comité más detallado en cuanto este programa, sobre la situación del cobro de bienes inmuebles y el aporte que puede tener.

ARTÍCULO QUINTO

CIERRE DE LA SESIÓN:

Al haberse agotado la agenda del día y al ser las seis y treinta de la tarde del 26 de noviembre del año dos mil nueve, la señora Vicepresidenta, da por concluida la Sesión.

Marvin Orozco Barrantes
Presidente Municipal

Sonia González Núñez
Secretaria Municipal