



**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS,
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
APDO 13-4.400 CIUDAD QUESADA, SAN CARLOS
TEL. 24-01-09-15 / 24-01-09-16 FAX 24-01-09-75**

**ACTA 68
SECRETARIA MUNICIPAL
CIUDAD QUESADA**

ACTA NÚMERO SESENTA Y OCHO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS, EL VIERNES TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DEL DOS MIL OCHO A LAS CATORCE HORAS CON TREINTA MINUTOS EN EL SALON DE SESIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS.--

CAPITULO I. ASISTENCIA.--

MIEMBROS PRESENTES:

REGIDORES PROPIETARIOS, SEÑORES: Javier Picado, Presidente Municipal en ejercicio, Viria Salas Zamora, Ligia Rodríguez Villalobos, Maria Marcela Céspedes Rojas, Ada Luz Chavarría Benavides cc. Ada Luz Benavides Benavides, Teresita Quirós Gutiérrez, Carlos Fernando Corella Chávez, Adolfo Berrocal Mora.--

REGIDORES SUPLENTE, SEÑORES: Luis Evelio Segura Morales, Oliver Alpizar Salas, Norma Alicia Quirós Arce, Tito Antonio Guerrero Sánchez.--

SÍNDICOS PROPIETARIOS, SEÑORES: Magdalia Salazar Acosta cc. Margalida Salazar Acosta, María Mayela Rojas Alvarado, María Estilita Vásquez Vásquez, Edgar Chacón Pérez, Carlos Campos Araya, Auristela Saborío Arias.—

SÍNDICOS SUPLENTE, SEÑORES: José Antonio Acuña Salas, Nehismy Fabiola Ramos Alvarado. --

MIEMBROS AUSENTES

(SIN EXCUSA)

Gerardo Salas Lizano, Dora Hidalgo Alfaro, Dora Alicia Araya Saborio, Franklin Hidalgo Sequeira, Ana Leticia Estrada Vargas, Antonio Jiménez Alvarado, Edgar Rodríguez Alvarado, María Leticia Navarro González, Rafael María Rojas Quesada, Eladio Rojas Soto, Efren Zuñiga Perez, Carlos Luis Jarquín Saénz, Edwin Rojas Castro, Judith María Arce Gómez, Sady Cecilia Solorzano Salazar, Idaly Solórzano Jiménez, Ana Ruth Briceño Ugalde, Maria Adilia Rodríguez Barquero cc. Maridilia Rodríguez Rodríguez, Gisela Rodríguez Rodríguez.—

MIEMBROS AUSENTES

(CON EXCUSA)

Evaristo Arce Hernández (Comisión), Ricardo Rodríguez Delgado (Fuera del país), Margarita Durán Acuña (Fallecimiento del hermano), Floribeth Jiménez Carballo (Fuera del país). --

CAPITULO II. LECTURA DE LA AGENDA.—

ARTÍCULO No. 1. Lectura de la Agenda.--

El señor Presidente Municipal, Gerardo Salas, procede a dar lectura a la Agenda, la cual fue aprobada por unanimidad de la siguiente manera:

- 1.- Comprobación del Quórum.
- 2.- Lectura de la Agenda, aprobada mediante artículo No.14, Acta N.67, celebrada el lunes 27 de octubre del 2008, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de San Carlos.-

UNICO PUNTO A TRATAR:

- Presentación de las nuevas Plataformas de Valores para el cantón de San Carlos por parte de personeros del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

ARTÍCULO No. 2. Atención a funcionarios del Ministerio de Hacienda con la presentación de las nuevas Plataformas de Valores para el cantón de San Carlos.-

El señor Alberto Poveda Alvarado, Director de la Oficina de Normalización Técnica procede a exponer ampliamente todo lo relacionado a la creación y actualización de las nuevas Plataformas de Valores de Terrenos por zonas Homogéneas, así como los funcionarios del Ministerio de Hacienda involucrados en este proceso; además de la aplicación de la Ley 8154 y del Programa de Regularización de Catastro y Registro, lo cual a continuación se detalla:

ACTUALIZACIÓN PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

CANTÓN 10° SAN CARLOS
PROVINCIA 2° ALAJUELA

OCTUBRE, 2008

- Jenny Phillips Aguilar. Vice-Ministro de Ingresos
- Olman Rojas Rojas, Director - Coordinador, Componente III
- Alberto Poveda Alvarado, Director O.N.T.
- Sandra Vargas Arce. Subdirectora
- Luís Coto Muñoz. Coordinador
- Luis Guillermo León Chaves, Asesor Grupo Plataformas

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS

FUNCIONARIOS:

- Mauricio Clark Bolaños.
- Rolando Corrales.
- Carlos Andrey Salas.

LEY 8154 (La Gaceta Nº 237 del 10/12/2001) CONTRATO DE PRÉSTAMO 1284/OC-CR

Programa de regularización del catastro y registro

- Componente 1
Formación del catastro nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro
- Componente 2
Prevención y resolución de conflictos sobre derechos relacionados con la propiedad inmueble
- Componente 3 :
Fortalecimiento municipal en el uso de la información catastral.
- 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

PROGRAMA

Actualización de plataformas de valores de terrenos por zonas homogéneas en los 81 cantones de Costa Rica

La Licenciada Sandra Vargas Arce, Subdirectora de la Oficina de Normalización Técnica señala: San Carlos es el cantón de nuestro país con más extensión, tiene 3.347.98 KM², provee el 65% de la leche que produce el país y más del 50% que consumimos; también tiene cítricos, tubérculos, maíz, café y otros productos.

Tiene un índice de desarrollo social del 45.5% y va en aumento.

Si hoy estuvieran aquí don José María Quesada Ugalde, Baltasar y Joaquín Quesada Rodríguez, quienes siendo vecinos de Grecia, efectuaron las primeras denuncias de tierras sancarleñas, principalmente don Joaquín como buen visionario estableció el primer cuadrante de aquel poblado, empezó a abrir calles, regaló la propiedad del cementerio y de la iglesia, estaría maravillado con este documento que se presenta y entrega, por su tecnología, su utilización y porque es la plataforma de lanzamiento definitiva que necesita no solo San Carlos sino todos los cantones del país, para ser gobiernos absolutamente independientes y solventes, siempre que se utilice como ha sido concebida: para actualizar los valores de los terrenos, instalaciones y construcciones de los 68.996 inmuebles registrados que tiene este cantón y por supuesto que se cobre y gestione el pago oportuno del tributo resultante, pues es una forma económica de escribir el progreso de un pueblo tan bello como San Carlos.

De seguido escucharán las explicaciones técnicas sobre la forma en que se concibió el documento, pero lo más importante es su aplicación, pues de lo contrario pasará como aquel enfermo que acude al mejor facultado, se le diagnostica pero no se le aplica la medicina adecuada.

Proceda a ser una presentación la cual a continuación se detalla:

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

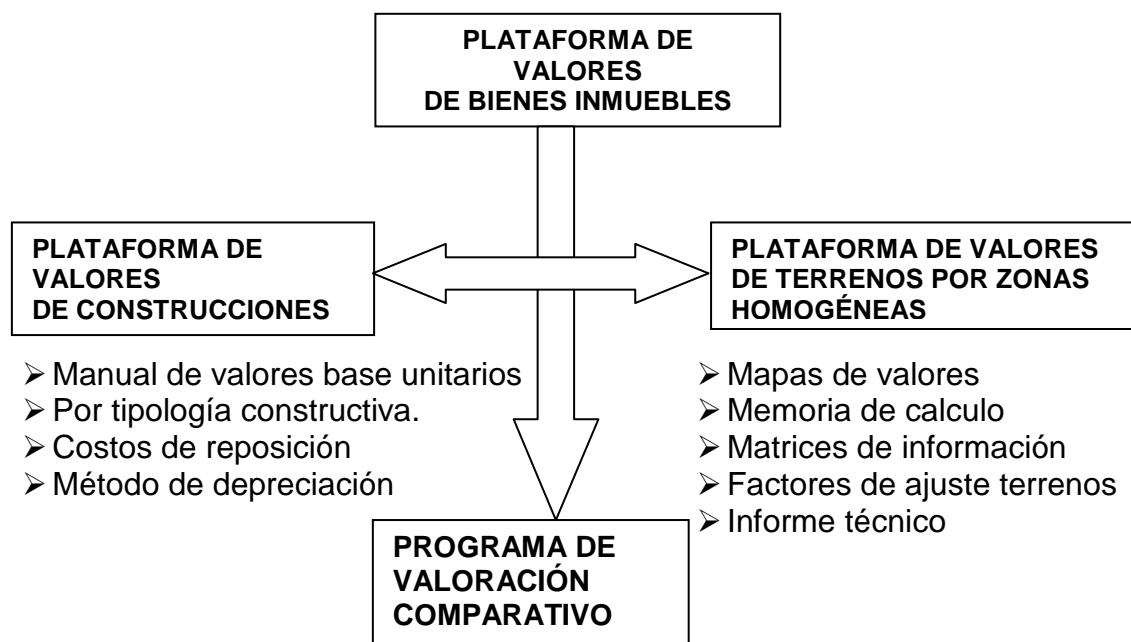
OBJETIVOS:

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

ATRIBUCIONES DEL O.N.T.

- Asesorar en la gestión, fiscalización y recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles.
- Establecer las disposiciones generales
- Suministrar los métodos para valorar terrenos
- Suministrar los métodos para valorar las construcciones, instalaciones y obras complementarias
- Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades

El Licenciado Luis Guillermo León Cháves, Asesor del Grupo de Plataformas, procede a exponer ante el Concejo Municipal todo lo relacionado a las Plataformas de Valores para Bienes Inmuebles, la cual a continuación se detalla:



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

GUÍA TÉCNICA

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

METODOLOGÍA

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

ZONAS HOMOGÉNEAS

CONCEPTO:

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

DEFINICIÓN DEL LOTE O FINCA TIPO

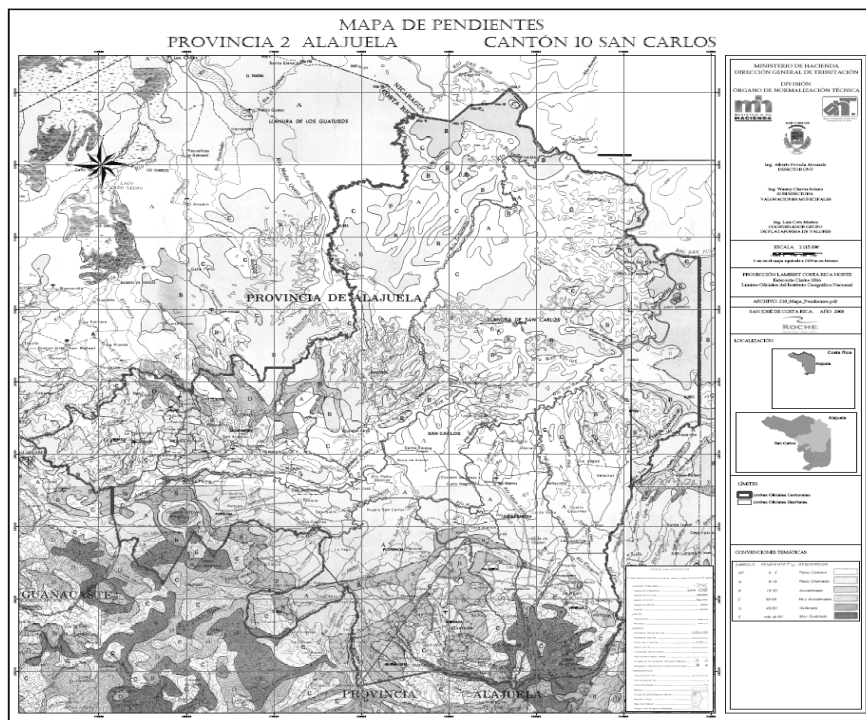
Corresponde a un lote o finca cuyas características (variables) son las más frecuentes en una zona homogénea:

- Área
- Frente
- Tipo de vía
- Regularidad
- Pendiente
- Servicios 1
- Servicios 2
- Ubicación
- Nivel
- Hidrología
- Capacidad de uso de las tierras

VÍAS

1 Amarillo 	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2 Celeste 	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3 Naranja 	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4 Verde 	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5 Morado 	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6 Gris 	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7 Rosado 	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8 Café 	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9 Azul 	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10 Rojo 	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11 Negro 	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

MAPA DE PENDIENTES



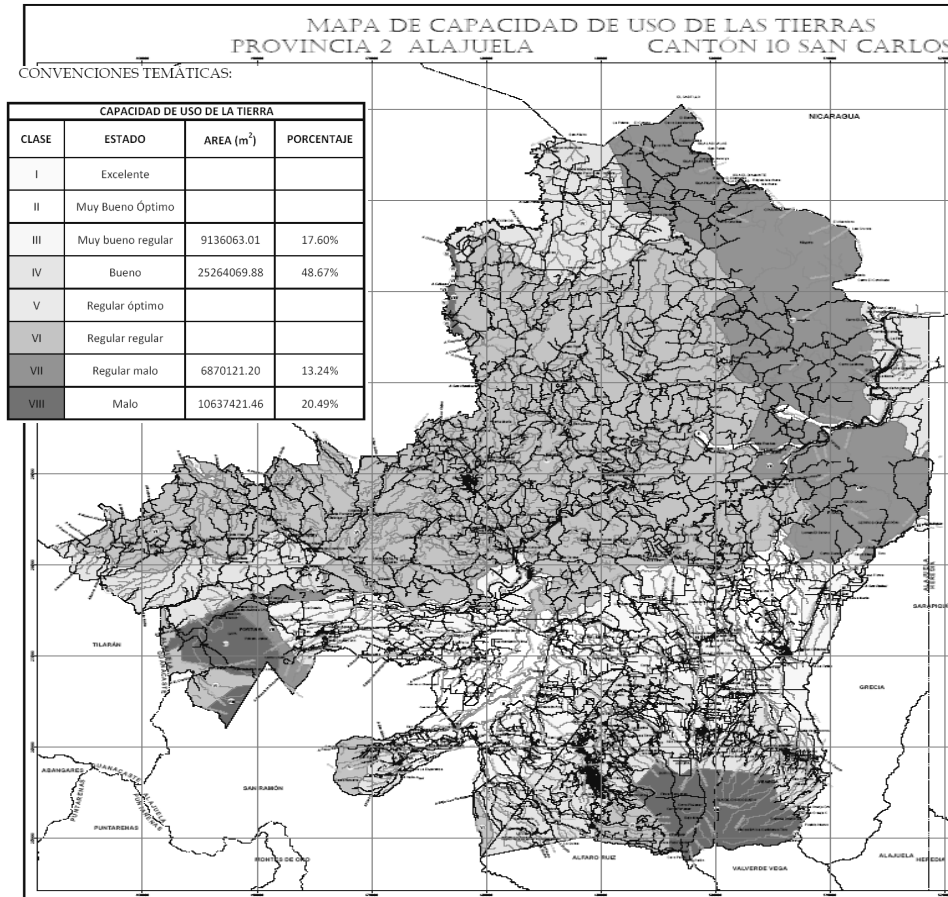
HIDROLOGÍA
CLASIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES HIDROLÓGICAS

CONDICIÓN	CLASE
Excelente	1
Bueno	2
Normal	3
Regular	4
Malo	5

CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS

(Fertilidad y Laborabilidad)	
<u>ESTADO</u>	<u>CLASE</u>
Excelente	I
Muy bueno óptimo	II
Muy bueno regular	III
Bueno	IV
Regular óptimo	V
Regular- regular	VI
Regular malo	VII
Malo	VIII

MAPA CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS

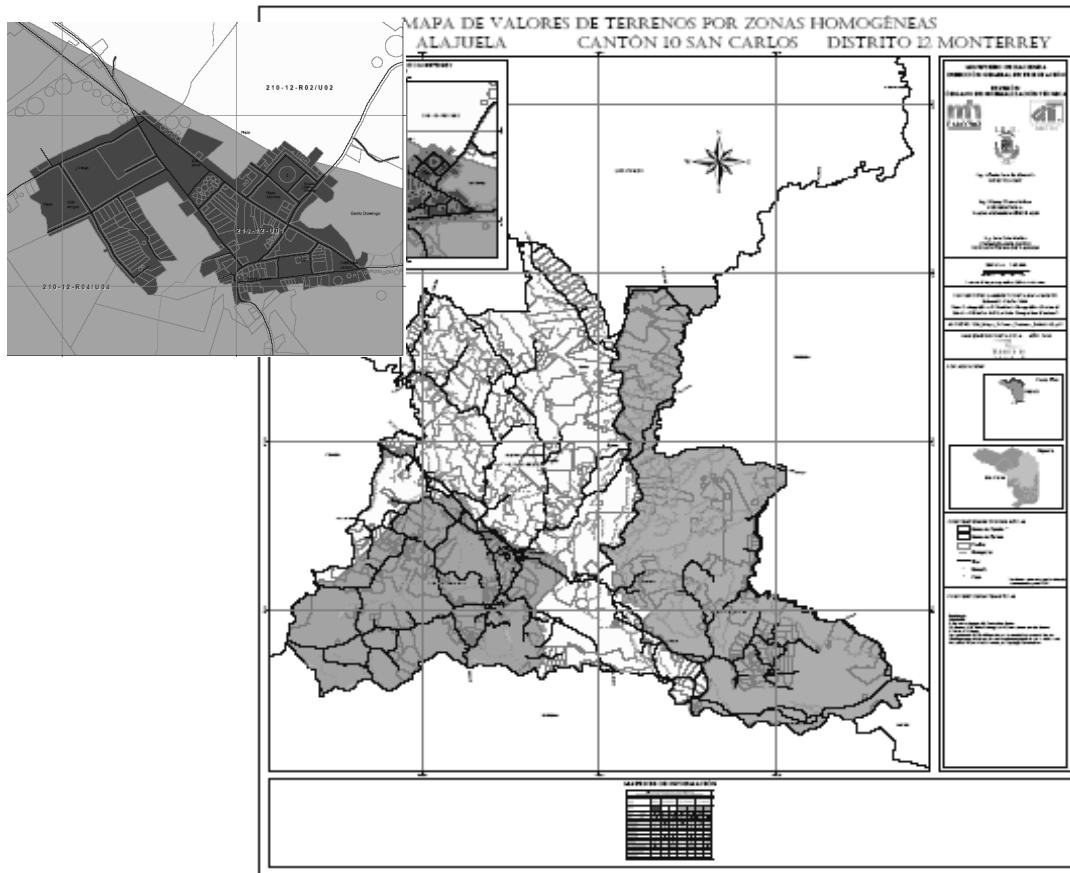


MAPA DE VÍAS



MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS

(MONTERREY)



PLATAFORMA 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

RECOPIACIÓN 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

F-155a



FORMULARIO F 155a



FECHA: Domingo, 27 de Abril de 2008

TOMA DE DATOS DE LA PARCELA # 000

CANTÓN: SANTA BARBARA DISTRITO: SANTA BARBARA TIPO MUESTRA: 8

PROPIETARI:

CÉDULA NATURAL: CÉDULA JURÍDICA:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:
 LOTE O FINCA TIPO DE LA ZONA:

NÚMERO FINCA: TELÉFONO: 4112646 /

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA: JUREMA FECHA: 05/12/2007

TIPO DE ZONA: Urbano

COMERCIAL: RESIDENCIAL: X INDUSTRIAL: CÓDIGO ZONA

AGRÍCOLA: PECUARIA: FORESTAL: HOMOGÉNEA: 105-03-R04/U04

ÁREA: 2.750,00 m² FRENTE: 52,00 m

REGULARIDAD: JUREMA NIVEL: 0,00 m USUC. MANZANA: 3 TIPO VÍA: 3

PENDIENTE: 11,00 CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS: HIDROLOGÍA:

NATURALEZA: 1,000

BLOQUE: PREDIO: PLANO #:

SERVICIOS (1): ACERA: CORDÓN Y CAÑO:

SERVICIOS (2): 16

ALUMBRADO: TELÉFONO: ELECTRICIDAD: CAÑERÍA:

COORDENADAS PLANAS (SISTEMA LAHBERT)

ESTE: 316.801,54 NORTE: 734.626,85

VALOR UNITARIO: 211.962,50 m² TERRENO

DETALLAR LO SIGUIENTE SÓLO SI LA CONSTRUCCIÓN TIENE INTERÉS FISCAL

TIPO	VIDA ÚTIL	ÁREA	EDAD	ESTADO	VALOR ASIGNADO
OBSERVACIONES					
LA UBICACIÓN DE ESTE PREDIO NO ES EXACTA Y SE UBICA DENTRO DE LA ZONA A LA CUAL PERTENECE. SE CONSULTO AL PERITO AVALUADOR OSCAR ESQUIVEL CARMONA, PERITO DE BANCOS DE SANTA ANA INGENIERO INDUSTRIAL CON MAS DE 35 AÑOS EN EL CAMPO DEL PERITAZGO.					

NOMBRE DEL RESPONSABLE: JOSE F 155a

DEPURACIÓN DE MUESTRAS



DEPURACIÓN DE MUESTRAS



PROVINCIA: HEREDIA

CANTÓN: SANTA BÁRBARA

DISTRITO: SANTA BÁRBARA

ID Muestra	Zona Homogénea	Valor Pedido (€/m ²)	Tipo Muestra	Porcentaje Negociación	Valor Negociado	Índice de Comercialización	Valor Definitivo	Tipo de Construcción	Área de Terreno	Área Construida	Valor de Construcción	Edad	Vida Útil	Estado de la Construcción	Porcentaje de Depreciación	Valor Construcción Depreciada	Valor Total de la Construcción	Valor Total de Terreno	Valor Terreno
064	U01	€ 79.656.500,00	8	0,00	€ 79.656.500,00		€ 79.656.500,00		220,00									€ 79.656.500,00	€ 382.076
065	U01	€ 86.000.000,00	8	0,00	€ 86.000.000,00		€ 86.000.000,00		220,00									€ 86.000.000,00	€ 300.000
066	U01	€ 86.000.000,00	8	0,00	€ 86.000.000,00		€ 86.000.000,00		220,00									€ 86.000.000,00	€ 300.000
016	U02	€ 284.487.500,00	5	0,25	€ 213.385.625,00	20%	€ 170.692.500,00	VC03	782,00	120,00	€ 130.000,00	9	50	BUENO	0,87	€ 113.000,00	€ 114.392.500,00	€ 146.230	
016	U02	€ 284.487.500,00	5	0,25	€ 213.385.625,00	20%	€ 170.692.500,00	LC05	782,00	230,00	€ 200.000,00	9	80	BUENO	0,89	€ 188.000,00	€ 42.700.000,00	€ 146.230	
067	U02	€ 38.793.750,00	8	0,00	€ 38.793.750,00		€ 38.793.750,00		250,00									€ 38.793.750,00	€ 155.176
068	U02	€ 37.500.625,00	8	0,00	€ 37.500.625,00		€ 37.500.625,00		250,00									€ 37.500.625,00	€ 150.002
007	U03	€ 38.000.000,00	5	0,00	€ 38.000.000,00	20%	€ 30.400.000,00	VC01	482,00	180,00	€ 85.000,00	25	40	DEMOLICION	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 30.400.000,00	€ 83.070
063	U03	€ 106.622.500,00	5	0,00	€ 106.622.500,00	20%	€ 85.298.000,00		1.562,00									€ 85.298.000,00	€ 55.690
069	U03	€ 27.310.800,00	8	0,00	€ 27.310.800,00		€ 27.310.800,00		220,00									€ 27.310.800,00	€ 124.140
002	U04	€ 209.967.960,00	5	0,20	€ 167.974.368,00	20%	€ 134.315.507,20	LC05	183,00	183,00	€ 200.000,00	0	80	OPTIMO	1,00	€ 200.000,00	€ 34.967.000,00	€ 54.021.907,20	€ 515.471
002	U04	€ 209.967.960,00	5	0,20	€ 167.974.368,00	20%	€ 134.315.507,20	BO03	183,00	124,82	€ 130.000,00	0	80	OPTIMO	1,00	€ 130.000,00	€ 16.228.600,00	€ 54.021.907,20	€ 515.471
070	U04	€ 52.345.700,00	8	0,00	€ 52.345.700,00		€ 52.345.700,00		220,00									€ 52.345.700,00	€ 237.805
071	U04	€ 48.000.000,00	8	0,00	€ 48.000.000,00		€ 48.000.000,00		220,00									€ 48.000.000,00	€ 218.181
072	U04	€ 39.600.000,00	8	0,00	€ 39.600.000,00		€ 39.600.000,00		220,00									€ 39.600.000,00	€ 180.500
005	U05	€ 35.000.000,00	5	0,00	€ 35.000.000,00	20%	€ 28.000.000,00		630,00									€ 28.000.000,00	€ 44.444
073	U05	€ 26.897.000,00	8	0,00	€ 26.897.000,00		€ 26.897.000,00		200,00									€ 26.897.000,00	€ 134.405
074	U05	€ 25.862.500,00	8	0,00	€ 25.862.500,00		€ 25.862.500,00		200,00									€ 25.862.500,00	€ 129.312
004	U06	€ 426.731.250,00	5	0,00	€ 426.731.250,00	20%	€ 341.385.000,00	VC05	3.600,00	270,00	€ 181.000,00	10	80	BUENO	0,82	€ 148.000,00	€ 39.980.000,00	€ 286.225.000,00	€ 73.951
004	U06	€ 426.731.250,00	5	0,00	€ 426.731.250,00	20%	€ 341.385.000,00	VC05	3.600,00	320,00	€ 181.000,00	9	80	BUENO	0,89	€ 181.000,00	€ 32.200.000,00	€ 286.225.000,00	€ 73.951
004	U06	€ 426.731.250,00	5	0,00	€ 426.731.250,00	20%	€ 341.385.000,00	VC03	3.600,00	25,00	€ 130.000,00	5	50	BUENO	0,92	€ 120.000,00	€ 3.000.000,00	€ 286.225.000,00	€ 73.951
051	U06	€ 284.487.500,00	5	0,20	€ 227.590.000,00	20%	€ 182.072.000,00	LC04	470,35	650,00	€ 188.000,00	8	80	OPTIMO	0,92	€ 171.000,00	€ 94.590.000,00	€ 187.141	
060	U06	€ 84.104.850,00	5	0,00	€ 84.104.850,00	20%	€ 67.283.880,00		542,00									€ 67.283.880,00	€ 124.140
001	U07	€ 134.485.000,00	5	0,10	€ 121.036.500,00	20%	€ 98.829.200,00	LC03	293,00	400,00	€ 158.000,00	5	50	REGULAR	0,77	€ 122.000,00	€ 48.830.000,00	€ 48.829.200,00	€ 236.597
041	U07	€ 310.380.000,00	5	0,00	€ 310.380.000,00	20%	€ 248.304.000,00	VC04	600,00	400,00	€ 158.000,00	5	80	BUENO	0,83	€ 147.000,00	€ 58.300.000,00	€ 180.402.000,00	€ 315.600
075	U07	€ 95.891.250,00	8	0,00	€ 95.891.250,00		€ 95.891.250,00		370,00									€ 95.891.250,00	€ 258.625
076	U07	€ 91.863.600,00	8	0,00	€ 91.863.600,00		€ 91.863.600,00		370,00									€ 91.863.600,00	€ 248.200
009	U08	€ 1.034.500.000,00	5	0,35	€ 672.425.000,00	20%	€ 537.940.000,00	VC06	3.775,00	600,00	€ 220.000,00	10	80	OPTIMO	0,84	€ 185.000,00	€ 111.000.000,00	€ 426.940.000,00	€ 113.006
010	U08	€ 80.000.000,00	5	0,15	€ 64.000.000,00	20%	€ 40.000.000,00	VC03	254,00	210,00	€ 130.000,00	35	50	MUY BUENO	0,40	€ 52.000,00	€ 10.000.000,00	€ 29.800.000,00	€ 117.637
077	U08	€ 38.000.000,00	8	0,00	€ 38.000.000,00		€ 38.000.000,00		290,00									€ 38.000.000,00	€ 135.714
078	U09	€ 54.311.250,00	8	0,00	€ 54.311.250,00		€ 54.311.250,00		420,00									€ 54.311.250,00	€ 129.312
079	U09	€ 48.200.000,00	8	0,00	€ 48.200.000,00		€ 48.200.000,00		420,00									€ 48.200.000,00	€ 110.000

CÁLCULO VALOR LOTE TIPO

CALCULO DE VALOR DEL LOTE TIPO										
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	CALCULO DE VALOR DE									
2	ZONA 404 02-U01									
3			DATOS DEL LOTE TIPO	AREA	FRENTE	REGULARIDAD	PENDIENTE	NIVEL	TIPO DE VIA	SERVICIOS 1
4				290	10	1,00	0	0	4	
6	ID MUESTRA	ZONA (R o U)	RESIDENCIAL O COMERCIAL (R o C)	AREA DEL LOTE	FRENTE	REGULARIDAD	PENDIENTE	NIVEL	TIPO DE VIA	SERVICIOS 1
7	40402009	U	R	290,00	10,00	1,00	0,00	0,00	4	
8	40402015	U	R	290,00	10,00	1,00	0,00	0,00	4	
9	40402016	U	R	290,00	10,00	1,00	0,00	0,00	4	
10										
11										
12										
13										

PROCESAMIENTO DE DATOS

- Análisis de los datos
- Valores del lote y finca tipo
- Valor de la zona homogénea
- Congruencia de valores
- Concertación del valor

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

MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS													
LA PROVINCIA 2 DE ALAJUELA CANTÓN 10 SAN CARLOS DISTRITO 05 VENECIA													
CÓDIGO DE ZONA	210-05-U01	210-05-U02	210-05-R03	210-05-U03	210-05-U04	210-05-R05	210-05-U05	210-05-R06	210-05-R07	210-05-U07	210-05-U08	210-05-R09	210-05-U09
NOMBRE	Los Caños	Venecia	Guayabo - Tremedal		La Gloria - Corazón de Jesús	Las Brisas - Paraíso		Parque Nacional Juan Castro Blanco	San Cayetano - Buenos Aires		Bosques de Venecia		San Martín
COLOR													
VALOR (¢ / m ²)	50 000,00	35 000,00	1 500,00	10 000,00	15 000,00	1 000,00	10 000,00	200,00	2 000,00	12 000,00	12 000,00	2 000,00	13 000,00
ÁREA (m ²)	320,00	240,00	10 000,00	220,00	190,00	7 000,00	260,00	90 000,00	18 000,00	230,00	2 100,00	21 000,00	170,00
FRENTE (m)	14,00	13,00	80,00	14,00	10,00	50,00	12,00	173,00	77,00	10,00	40,00	84,00	8,00
REGULARIDAD	1	1	0,85	1	1	0,85	1	0,8	0,85	1	1	0,85	1
TIPO DE VÍA	3	4	6	5	4	6	6	8	4	4	5	4	4
PENDIENTE (%)	0	0	15	0	0	30	0	60	15	0	0	10	0
SERVICIOS 1	4	1		1	1		1			1	1		1
SERVICIOS 2	16	16	15	15	16	15	15	1	16	16	11	16	16
NIVEL	0	0		0	0		0			0	0		0
UBICACIÓN	5	5		5	5		5			5	5		5
TIPO DE RESIDENCIAL		VC03		VC02	VC02		VC02			VC02	VC05		VC02
TIPO DE COMERCIO	CO1												
TIPO DE INDUSTRIAL													
HIDROLOGÍA			3			3		3	3			3	
CAP. USO DE LAS TIERRAS			III			IV		VIII	IV			IV	

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

- 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.

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

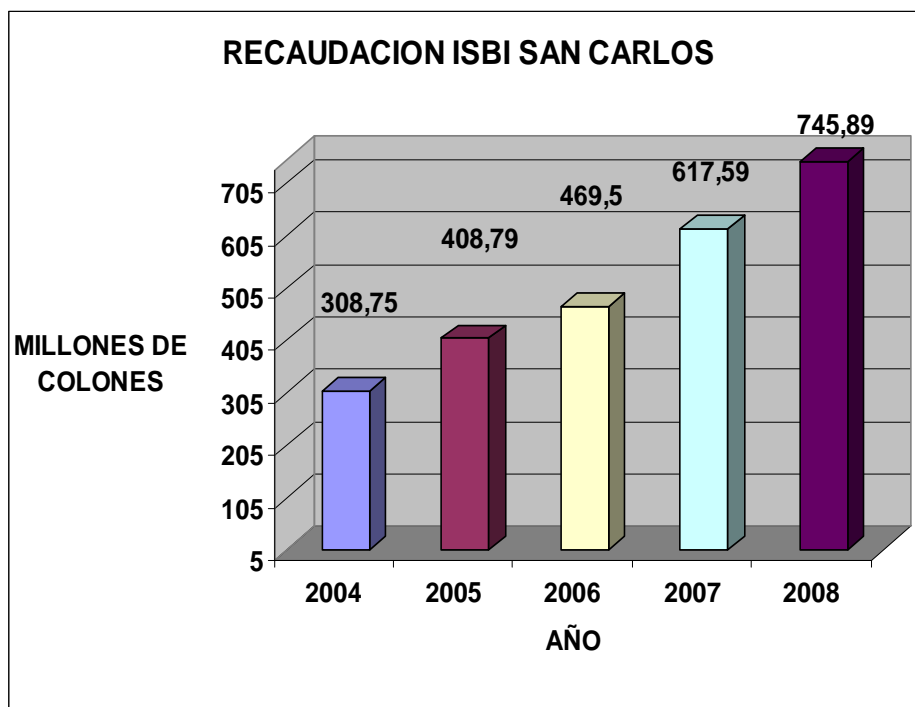
Informe técnico

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

- Fortalecimiento del ordenamiento 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.



El Regidor Carlos Corella manifiesta: aquí se habló sobre lotes, pero en fincas más grandes, aquí en San Carlos hay muchos asentamientos campesinos de varias hectáreas, así como parcelas, las fincas que se someten al régimen forestal son aquellas que se utilizan para la protección del medio ambiente; si un lote con condiciones topográficas que en ciertas partes vale a treinta mil colones el metro y en otra parte ocho mil colones, que características se toman, y también partes de donde se hacen industrias ya que al no haber Plan Regulador afecta a viviendas de clase media alta hacia arriba.

El señor Luis Guillermo León Chávez señala: lo que son reservas forestales o propiedades que están dentro del régimen forestal pueden optar por la no afectación, año con año tienen que realizar el trámite ante la Municipalidad pero esto está incluido dentro de las no afectaciones; en cuanto a los valores una propiedad que está dentro de una misma zona homogénea pero con el mapa de pendientes se da una pendiente

general para esa zona, pero si la propiedad suya está en una parte mucho más quebrada el programa de valoración hace que el valor baje, si por el contrario estamos dentro de una zona muy quebrada y la propiedad es sumamente plana va a hacer que el valor suba, lo que hay que hacer es ubicarse en las características de las zonas homogéneas. En el caso de propiedades de varias hectáreas, al momento de valorar la propiedad el factor de ajuste que se le va a aplicar me va a subir o me va a bajar. Cuando hablamos de programas de valoración de zonas homogéneas tratamos de hacer áreas que se parecen mucho en topología y en valor, y eso nos indica que todo el mundo va a pagar igual, va a valer igual. Lo que pretende el modelo de valoración es individualizar a los terrenos de acuerdo a sus características a fin de que se valoren justamente.

SE ACUERDA:

1. Aprobar la publicación en el diario oficial La Gaceta de los mapas o matrices de información distritales de la plataforma de valores de terrenos por zonas homogéneas del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, aprobado por el órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda.
2. Aplicar el programa de valoración suministrado por el Órgano de Normalización Técnica para guiar, fiscalizar y dirigir los procesos de declaración, fiscalización y valoración.
3. Autorizar al señor Alcalde Municipal para hacer los trámites de publicación en el diario oficial La Gaceta, y la ejecución de este acuerdo.

ACUERDOS DEFINITIVAMENTE APROBADOS. Votación unánime.--

El Regidor Adolfo Berrocal presenta una Moción de Orden a fin de que el Concejo Municipal extienda una felicitación al Ministro de Hacienda, y a la Viceministra en agradecimiento al trabajo que se ha venido haciendo con relación a la elaboración de las Plataformas de Valores, también la felicitación para el Departamento de Valoraciones de la Municipalidad de San Carlos y agradecerles por el gran aporte que han hecho en esta Municipalidad.

SE ACUERDA:

Aprobar la Moción de Orden presentada por el Regidor Adolfo Berrocal Mora.
ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. Votación unánime.--

AL SER LAS 18:40 HORAS, EL SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN.--

Gerardo Salas Lizano
PRESIDENTE MUNICIPAL

Alejandra Bustamante Segura
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ABS