



MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDÓN
ACTA NO. EXTRAORDINARIA-087-10

Sesión extraordinaria número ochenta y siete que celebra el Concejo Municipal de Pérez Zeledón, el día dieciseis de abril del año dos mil diez, comprobado el quórum se inicia la sesión municipal al ser las dieciseis horas con cuarenta minutos, quien preside es la regidora, Maritza Rojas Ureña, Presidenta Municipal.

MIEMBROS PRESENTES

REGIDORES PROPIETARIOS

Luis Alberto Cordero Rojas
Deyanira Chaves Fonseca
José Edgar Corrales Retana
Róger López Barquero
Ana Maritza Rojas Ureña
Deidalia Monge Padilla

REGIDORES SUPLENTE

David Adolfo Araya Amador (Propiedad)
María Esther Madriz Picado (Propiedad)
Gilberto Monge Ortiz (Propiedad)
Virginia Fonseca Fallas
Reney Durán Gamboa
Jahel Lizano Barrantes

SINDICOS PROPIETARIOS

Elvia Navarro Vargas
Oscar Segura Agüero
Urias Varela Sánchez
Gerardo Ruíz Blanco
Olman Mora Hidalgo

SINDICOS SUPLENTE

Elieth Valverde Camacho (Propiedad)
Gerardina Torres Mesén (Propiedad)
Rosaura Quirós Chacón *

FUNCIONARIOS MUNICIPALES

Lic. Luis García Roses, Primer Vicealcalde Municipal.
Lic. Alcides Arias Zúñiga, Coordinador Proceso Hacienda Municipal
Lic. Luis Diego Campos Matarrita, Coordinador Control Catastral y Valoraciones
Bach. Karen Arias Hidalgo, Secretaria Municipal.
Sr. Carlos Tenorio Fonseca, Encargado de Sonido.
Sr. Moisés Carmona Quesada, Oficina de Valoraciones.

MIEMBROS AUSENTES

REGIDORES PROPIETARIOS

Iris Lucía Valverde Usaga
Alexis Quirós Jiménez
Dora Chaves Vega

REGIDORES SUPLENTE

Ana Mayela Arias Elizondo
Eladio Sancho Blanco
Luis Mendieta Escudero

SINDICOS PROPIETARIOS

Carlos Alberto Molina Vargas
Ricardo Monge Arias
Rafael Ángel Valverde Quirós
Guillermo Vargas Soto
Zenen Díaz Vargas
Rafael Zúñiga Arias

SINDICOS SUPLENTE

Ana Isabel Fernández Quesada
Juan Durán Cubillo
Dania Yesenia Leiva Solís
Maritza Badilla Chaves
Analive Corrales Retana
Magali Cerdas Chavarria
María Yamileth Román Segura
Zaida María Madriz Mora

* Se retira antes de finalizar la sesión municipal.





AGENDA

Punto Único: Atención al señor Alberto Poveda Alvarado, Director Órgano de Normalización Técnica, quien entregara la actualización de la Plataforma de Valores de Terrenos por zonas Homogéneas del cantón de Pérez Zeledón.

Primeramente la señora Presidenta Municipal, Licda. Maritza Rojas Ureña da la bienvenida a los señores, e informa que según le indican el señor Alberto Poveda sufrió algunos inconvenientes, razón por la cual no se le hizo posible presentarse el día de hoy, motivo por el cual en su representación se presentan la Licda. Sandra Vargas Arce, Subdirectora, el Ing. Roberto Molina Sánchez, quien realizó la plataforma y el Ing. Jorge Castro Fernández, Asesor de Sitio.

A petición de la señora Presidenta Municipal se procede a dar lectura de la justificación de la ausencia, presentada por la Licenciada Rosibel Ramos Madrigal, Alcaldesa Municipal, mediante el OFI-0803-10-DAM.

Seguidamente la Licenciada Maritza Rojas Ureña, Presidenta Municipal procede a dar inicio a la sesión, e indica que la dinámica a realizar es que durante la exposición quien tenga consultas las anote para evacuarlas al final de la exposición.

La Licda. Vargas Arce procede a exponer lo siguiente:

ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

ACTUALIZACIÓN DE PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

**CANTÓN 19° PEREZ ZELEDON
PROVINCIA 1° SAN JOSE**

ONT

- Ing. Alberto Poveda Alvarado, Director
- Licda. Sandra Vargas Arce, Subdirectora
- Ing. Roberto Molina Sánchez CPI, Asesor, Grupo Plataformas UE
 - Lic. Olman Rojas Rojas, Coordinador, Componente III

MUNICIPALIDAD DE
PEREZ ZELEDON

FUNCIONARIOS:

- ING. LUIS D. CASTILLO M. COORDINADOR SUBPROCESO CONTROL CATASTRAL.
- SR. HUMBERTO SANCHEZ. CATASTRO Y VALORACIONES





LEY 8154

(La Gaceta N° 237 del 10/12/2001)

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**

Se realizó un contrato con la NASA para que se realizara los vuelos a nivel nacional en todos los cantones en una resolución muy baja.

FORTALECIMIENTO MUNICIPAL EN EL USO DE LA INFORMACION CATASTRAL

- CONTRATO DE PRÉSTAMO 1284/OC-CR
- BID-MINISTERIO DE HACIENDA
- PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO
- UNIDAD EJECUTORA
- 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



Cantón de Pérez Zeledón
Origen del nombre

Al momento de la llegada de los españoles, la zona era habitada por los indios Boruca, Térraba, Cotos, Cabécares, Bribris y Guaimies, pero había sido habitada desde unos 1500 años A.C. Una corriente migratoria a finales de siglo XVIII y principios del XIX lleva habitantes de Panamá y del Valle Central de Costa Rica a establecerse en la zona que hoy es Pérez Zeledón, luego a Buenos Aires y el resto de la Zona Sur de Costa Rica. En 1925 es fundado distrito perteneciente al cantón de Dota

En el año de 1931 se funda el Cantón de Ureña, que luego cambiaría su nombre a Pérez Zeledón. La actual división político-terrestre de la zona data de 1973, cuando varias disputas no bélicas, dieron lugar a los cantones que hoy conocemos.

El 9 de octubre de 1931 durante el segundo gobierno de Don Cleto González Víquez se crea el cantón Pérez Zeledón con 4 distritos administrativos: Ureña (cabecera), El General, Daniel Flores y Rivas. Fueron empleados los apellidos de los pioneros de Santa María de Dota en reconocimiento a estos.

- En 1983 se crea el distrito de Barú.
- El nombre del cantón es un homenaje a don Pedro Pérez Zeledón, ilustre Costarricense que nació en San José el 4 de enero de 1854 y falleció el 31 de mayo de 1930. Publicó valiosos estudios jurídicos e históricos. También dedicó gran atención al fomento de la agricultura y al desarrollo de la región sur de la provincia de San José, uno de cuyos cantones lleva hoy el nombre de Pérez Zeledón.

Quién fue don Pedro Pérez Zeledón?

Jurista y diplomático costarricense, nacido en San José, el 4-01-1854 y muere el 31-5-1930. Se casó dos veces

Cargos:

- Presidente de la Corte Suprema de Justicia de 1888 a 1889 y de 1898 a 1902
- Magistrado de 1840 a 1841
- Dirigió el periódico El Ciudadano, opositor del gobierno dictatorial de Tomás Guardia, por lo que en 1880 fue confinado en Santa María de Dota. Secretario de la Legación de Costa Rica en Nicaragua 1885; Subsecretario de Hacienda y carteras anexas (1885-1886 y 1886-1887), Subsecretario de Guerra y Marina (1886),
- Inspector General de Enseñanza (1886-1887), Ministro de Costa Rica en los Estados Unidos y abogado de la República en el litigio con Nicaragua (1887-1888), Secretario de Gobernación y carteras (1888), Secretario de Relaciones Exteriores y carteras anexas en tres oportunidades (agosto-setiembre de 1888, marzo-mayo de 1892 y 1898-1898), Ministro de Costa Rica en los Estados Unidos y México (1888-1890), Ministro de Costa Rica en Honduras (1890), Agente financiero de Costa Rica en la Gran Bretaña (1891), Secretario de la Comisión de Límites con Nicaragua (1897-1898), Diputado por San José (1904-1902), abogado de Costa Rica en el litigio limítrofe con Panamá ante el Presidente de la Corte Suprema de los Estados Unidos (1912-1914), Secretario de Fomento (1919-1920) y Agente confidencial en los Estados Unidos (1919).

- En el ámbito del Poder Judicial fue Secretario de la Corte Suprema de Justicia, Juez Segundo Civil y de Comercio de San José, Presidente de la Sala Primera de Apelaciones de la Corte Suprema de Justicia y Magistrado interino de la Sala Segunda de Apelaciones (1894). En 1912, mientras se encontraba en Washington defendiendo los intereses nacionales en el litigio arbitral sobre límites con Panamá, fue elegido como Presidente de la Corte Suprema de Justicia y de la Sala Casación para el período 1912-1916, pero declinó la designación por considerar que su deber era continuar con su labor de abogado de Costa Rica en el arbitraje. En 1920 desempeñó el cargo de Inspector Judicial.

Seguidamente el Ingeniero Roberto Molina Sánchez, expone lo siguiente:

ACTUALIZACIÓN DE PLATAFORMAS DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS EN LOS 81 CANTONES DE COSTA RICA

Indica que la plataforma de valores de terrenos consta de tres componentes, el primero como la plataforma de valores de construcciones, lo cual es el manual de tipología que se reparte a las Municipalidades aproximadamente cada dos años con el fin de actualizar la tipología de construcciones para que las Municipalidades tengan una información actualizada de los diferentes sistemas constructivos.



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

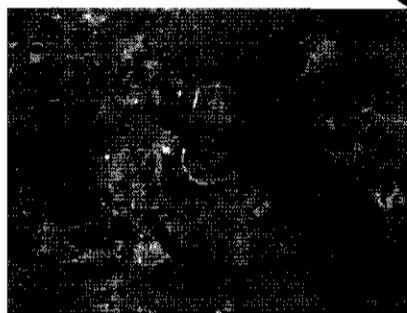
ZONAS HOMOGÉNEAS

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 DE LAS PROPIEDADES



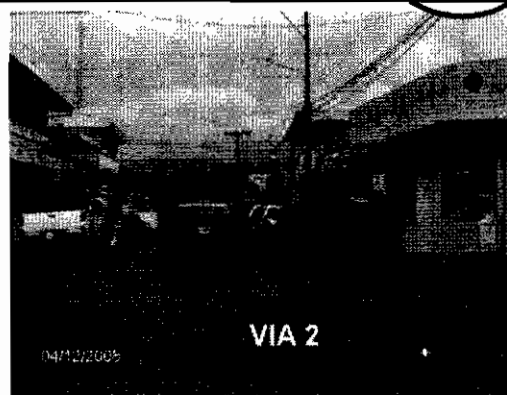
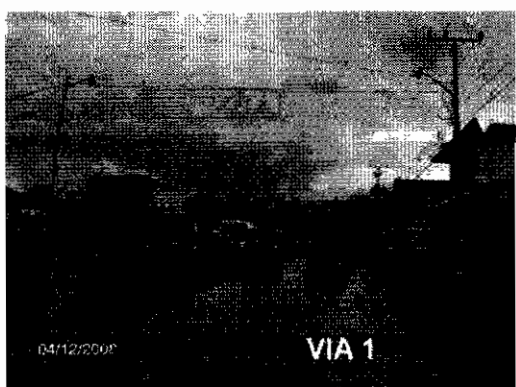
DEFINICIÓN DEL LOTE O FINCA TIPO

CORRESPONDE A UN LOTE O FINCA CUYAS CARACTERÍSTICAS (VARIABLES) SON LAS MÁS FRECUENTES EN UNA ZONA HOMOGÉNEA.

Se debe tomar en cuenta:

- ✓ ÁREA
 - ✓ FRENTE
 - ✓ TIPO DE VÍA
 - ✓ REGULARIDAD
 - ✓ PENDIENTE
 - ✓ SERVICIOS 1
 - ✓ SERVICIOS 2
 - ✓ UBICACIÓN
 - ✓ NIVEL
 - ✓ HIDROLOGÍA
 - ✓ CAPACIDAD DE USO
 - ✓ DE LAS TIERRAS
- } más importantes en zonas rurales.

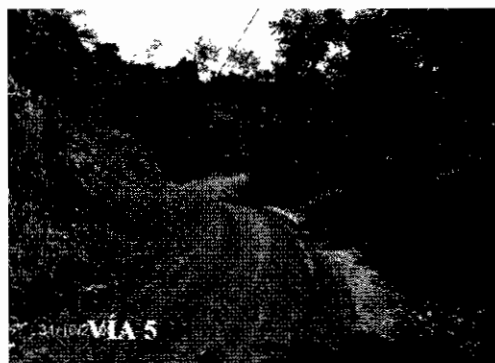




Agrega el Ingeniero Molina Sánchez que no realizará una explicación muy detallada sobre la clasificación de vías, ya que en el informe técnico se suministra toda la información, agrega que la vía 1 es la asociada a la zona comercial de más alto valor y la vía 2 ubicada por Valle Fértil, expresa que son vías comerciales.



Señala que la vía 3 que va cayendo en valor y es una vía de transición comercial, residencial y que la vía 4 por el centro de Palmares, es totalmente residencial.

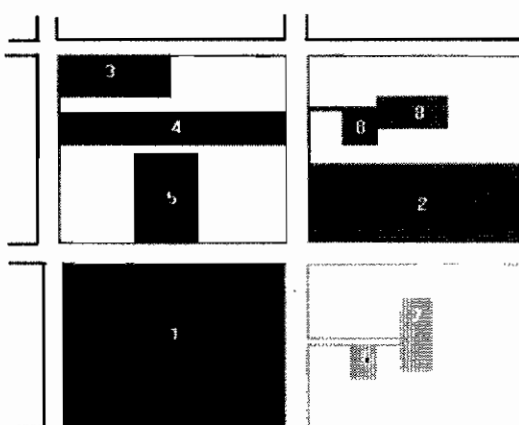


Manifiesta que la vía 5 es por el lado del Distrito de Páramo, una vía que baja el valor de las propiedades, así mismo indica que se puede observar el mas estado de la vía 7.



Indica que los servicios juegan un papel muy importante, ya que estos incremental el valor de las propiedades, la zona 1-4 es la que cuenta con todos los servicios, cordón, caño y acera, además el sector 2-16 que tiene alumbrado entre otros.

UBICACIÓN EN MANZANA



Manifiesta que la ubicación en la manzana también es sumamente importante, ya que si se vive en un terreno esquinero este tiene mayor valor económico que uno ubicado al fondo de un callejón.

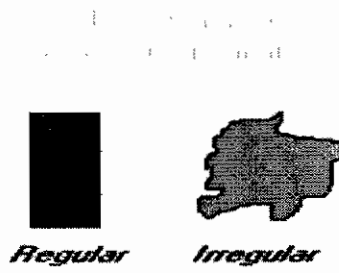
Añade que un lote manzanero se representa con el número 1, el medianero con el número 5, e indica que el 4 también es medianero, así mismo que el lote 2 es cabecero, el 8 callejón fondo y callejón lateral, el 6 como una servidumbre, agrega que conocer esto es muy importante para los funcionarios municipales.



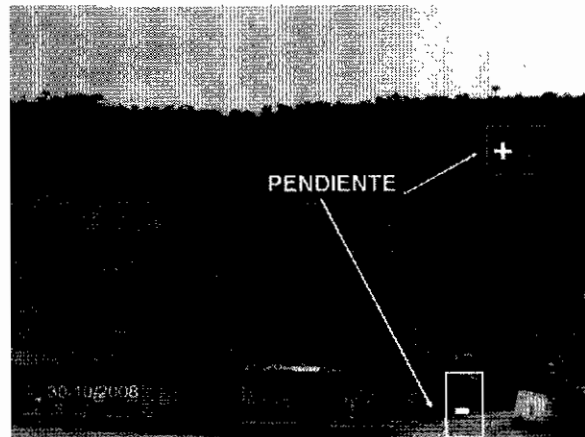
Manifiesta que el sobre nivel es otro aspecto muy importante ya que también incrementa el valor del terreno.



REGULARIDAD



El terreno irregular es mas bajo en valor que uno regular, ya que en un terreno irregular es costoso construir.



MAPA DE PENDIENTES



Expresa que el mapa de pendientes es elaborado por el Ministerio de Agricultura, toda la información es oficial del Ministerio, del Colegio Federado, y otras instituciones oficiales.



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.

CLASECONDICION

- 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 EXCELENTES- Limitantes
- II MUY BUENO ÓPTIMO
- III MUY BUENO REGULAR
- IV BUENO
- V REGULAR ÓPTIMO
- VI REGULAR REGULAR
- VII REGULAR MALO
- VIII MALO

PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

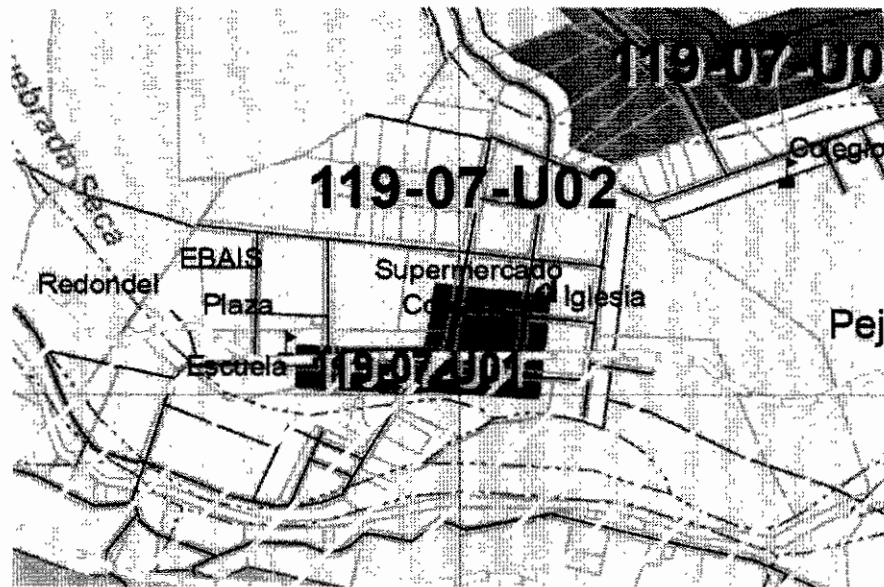
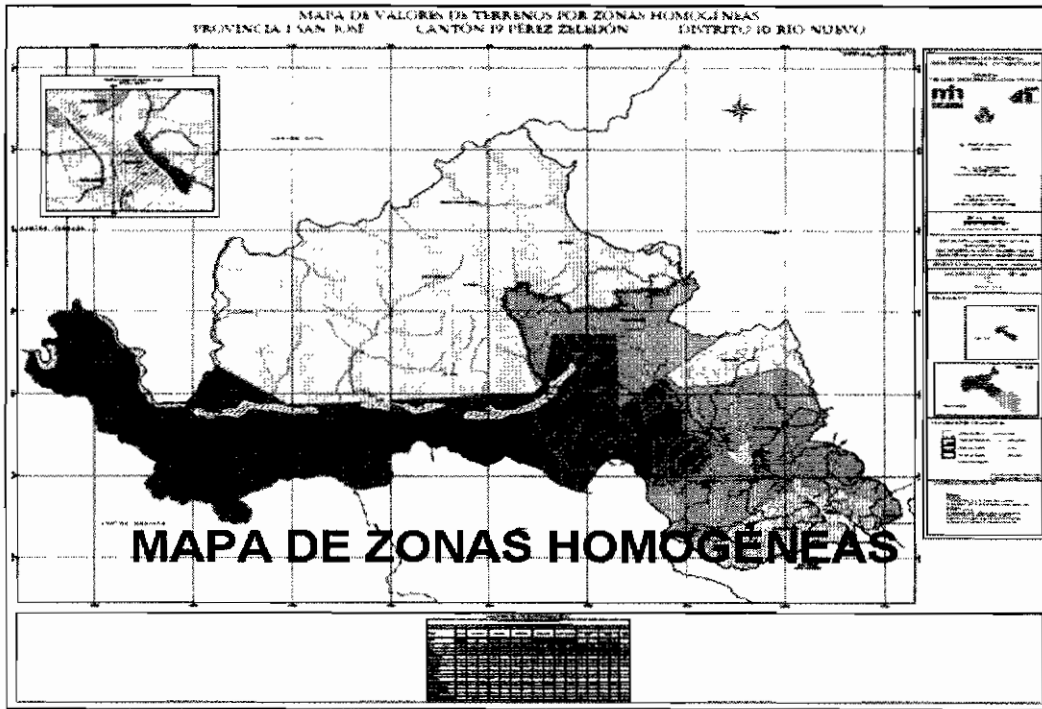
PROCESOS

- √ MAPAS PRELIMINARES (VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS, VÍAS, CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS, PENDIENTES)





MEMORIA DE CÁLCULO





RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN

RECOPIACIÓN DE VALORES DE LA ZONA EN ESTUDIO

Manifiesta que para la recopilación de la información los funcionarios municipales fueron de gran apoyo, les agradece públicamente por la elaboración del trabajo.

Continúa indicando que la información viene de un estudio de mercado, el cual tiene varios tipos de muestras.

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

Externa que el factor de comercialización y de negociación es muy importante, además que se analizan todas las muestras del distrito, se le sacan a las ofertas el factor de negociación casi se le rebaja al 30%, agrega que el factor de comercialización es un 5% que siempre se incluye.

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR m² DE TERRENO

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 INFORMACION

MATRICES DE INFORMACIÓN																	
MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS																	
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ CANTÓN 19 PÉREZ ZELEDÓN DISTRITO DE PLATANARES																	
CÓDIGO DE ZONA	119-06-001	119-06-002	119-06-003	119-06-101	119-06-104	119-06-201	119-06-105	119-06-206	119-06-106	119-06-007	119-06-008	119-06-208	119-06-109	119-06-110	119-06-211	119-06-112	
NOMBRE	San Rafael	Narajo - Los Ángeles	El Cruce	Mollejones	San Pablo - Mesas	Las Bonitas - Matasanos	Villa Argentina	La Sierra	Buenos Aires - Socorro Sur	Socorro	Aguas Buenas - Oratorio	Concepcion					
COLOR																	
VALOR (¢/m ²)	14 000,00	400,00	4 500,00	13 000,00	8 000,00	240,00	3 000,00	140,00	2 000,00	3 200,00	3 000,00	200,00	2 400,00	4 200,00	350,00	3 000,00	4 000,00
ÁREA (m ²)	230,00	10 000,00	400,00	390,00	480,00	12 000,00	230,00	26 000,00	300,00	400,00	400,00	13 000,00	400,00	300,00	11 000,00	390,00	230,00
FRENTE (m)	12,00	100,00	20,00	18,00	18,00	60,00	11,00	110,00	14,00	20,00	14,00	70,00	20,00	15,00	90,00	15,00	11,00
REGULARIDAD	1	0,8	1	1	1	0,8	1	0,8	1	1	1	0,85	1	1	0,85	1	1
TIPO DE VÍA	4	6	5	3	5	6	5	6	5	5	5	7	6	5	6	5	5
PENDIENTE (%)	0	30	0	0	0	30	0	30	0	0	0	30	0	0	30	0	0
SERVICIOS 1	2		1	1	1		1		1	1	1		1	1		1	1
SERVICIOS 2	16	11	16	16	16	11	16	11	16	16	16	11	16	16	11	16	16
NIVEL	0		0	0	0		0		0	0	0		0	0		0	0
UBICACIÓN	5		5	5	5		5		5	5	5		5	5		5	5
TIPO DE RESIDENCIAL	VCD3		VCD1		VCD2		VCD1		VCD1	VCD2	VCD2		VCD1	VCD2		VCD1	VCD1
TIPO DE COMERCIO				CO1													
TIPO DE INDUSTRIAL																	
HIDROLOGÍA		3				3		3				3			3		
CAP. USO DE LAS TIERRAS		IV				IV		IV				IV			IV		

Añade que toda la información se suministra en forma escrita y digital.

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.

ESTIMACIÓN COMPARATIVA PARA LOTES RURALES
 Digite los datos de los predios
 13/04/2010

	Finca de referencia	Finca a valorar	Factor	
AREA	16000	20000	0.69	Observaciones finca referencia Dirección:
FRENTE	80	150	1.01	
REGULARIDAD	0.8	0.65	0.99	Coordenadas: Latitud:
% DE PENDIENTE	30	35	0.94	
SERVICIOS 2	15	15	1	Longitud:
VIA	6	6	1	Observaciones finca valorar Dirección:
SUELO	6	7	0.89	
HIDROGRAFIA	3	4	0.84	Coordenadas: Latitud:
VALOR POR METRO CUADRADO		850	FACTOR TOTAL	
VALOR ESTIMADO POR METRO CUADRADO		408	0.48	Longitud:

OTRO CALCULO IMPRIMIR REGRESAR

© DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN - ORGANISMO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

119-04-R07 (Ejemplo)

BIEN UNICO

A...MONTO DEL TERRENO = $\text{¢}408/\text{m}^2 \times 200.000 \text{ m}^2 = \text{¢}81.600.000$

B.....MONTO NO AFECTO = $\text{¢}13.203.000$

IMPONIBLE A-B = $\text{¢}68.397.000$

IMPUESTO BI = $\text{¢}170.992.50/\text{AÑO}$

FORMATO IMPRESO Y DIGITAL

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



La Licda. Sandra Vargas Arce continúa con la exposición.

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.

Con respecto a la optimización de la recaudación indica que no significa que los valores están muy altos, se deben comparar entre iguales, recuerda que los valores son para la recaudación de impuestos y no para la venta de inmuebles, ya que el objetivo de las Municipalidades es la recaudación y no la adquisición de inmuebles.

RECAUDACION IMPUESTO B.I.

Manifiesta que los siguientes datos fueron suministrados por la Contraloría General de la República.

RECAUDACION IMPUESTO B.I.	
AÑO	MONTO
2005	185.000.000
2006	219.423.666
2007	323.383.816
2008 y 2009 no se proporcionaron datos	
Total fincas	64.975 100%
Con valor	50.653 78%
Fincas en cero	14.322 22%

31/10/2008

Señala que es conciente de que la Municipalidad de Pérez Zeledón ha realizado un gran esfuerzo en la recaudación pero se debe hacer mas, añade que un impuesto para Pérez Zeledón puede ser una mina de oro, externa que para muchas Municipalidades el impuesto de bienes inmuebles no representa ningún ingreso, como lo es el caso de la Municipalidad de Tamanca.



MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN
OFICINA DE VALORACIONES

Incremento Histórico ISBI	
Tabla de Comportamiento	
Año	Monto
2000	€46,200,000.00
2001	€46,500,000.00
2002	€60,500,000.00
2003	€102,100,000.00
2004	€119,400,000.00
2005	€185,000,000.00
2006	€274,700,000.00
2007	€354,200,000.00
2008	€467,761,596.00
2009	€684,300,000.00
2010	€853,920,497.00

Antes de la Oficina de Valoraciones

Instalación de la Oficina de Valoraciones

Ing. Luis Diego Campos Matarrita



MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN
OFICINA DE VALORACIONES



Ing. Luis Diego Campos Matamta



El regidor Luis Alberto Cordero Rojas manifiesta que la sesión ha sido una de las más importantes durante la gestión del actual Concejo Municipal, aclara que todo lo que se dijo del señor Pedro Pérez Zeledón es muy bonito, pero que no es la verdad, aclara que no quiere decir con eso que el señor Pérez Zeledón no haya sido muy importante para el país, seguidamente indica que la pregunta que se hacen los generaleños es ¿Qué hizo por Pérez Zeledón?.

Por otro lado consulta ¿si se consideró o no el Plan Regulador?, externa que dicho plan es muy importante para el cantón, además que Pérez Zeledón esta catalogado como una zona de alto riesgo.

Agrega que el cantón también esta catalogado como una zona rural y que en ocasiones los campesinos no brindan la información correcta debido a su escolaridad, así mismo señala que la base imponible del cantón se acerca a los 900 millones de colones, lo cual se debe a la morosidad y además a que solamente el 78% del territorio esta valorado, por diferentes circunstancias como lo es que Catastro no esta completo y faltan por escriturar fincas y además porque no alcanzó el dinero que se obtuvo por medio de un préstamo del IFAM, dinero con el cual se pretendía catastrar los once distritos, pero quedaron cinco sin catastrar.

La Licda. Sandra Vargas Arce indica que en relación con la aportación que realizó con respecto al señor Pedro Pérez, tomo el historial más benévolo, seguidamente con respecto al Plan Regulador manifiesta que sí se tomo en cuenta dentro de la metodología para llegar a las zonas homogéneas, además con respecto a la topografía de los terrenos señala que no pueden basarse en la información brindada por los contribuyentes, por lo cual realizan un recorrido en el cantón, lo cual hace que la plataforma se tarde más tiempo, así mismo manifiesta que los funcionarios de Catastro les han ayudado a ubicarse.

Recuerda que también a todos los cantones del país los ha visitado la Empresa Roche, compañía que ganó la licitación para realizar un recorrido inicial y que realiza la parte de digitalización, además que tiene la obligación de tomar fotografías de todo el cantón, las cuales se aportan en el material que entregarán.

El Ing. Roberto Molina Sánchez expresa que al recabar información del cantón una de la más importantes fue el Plan Regulador y los estudios de la Comisión Nacional de Emergencias sobre las áreas de desastre y problemas de inundación, comenta que en el informe técnico se podrá observar como bibliografía el Plan Regulador y además que los mapas de inundación de la Comisión Nacional de Emergencias fueron muy discutidos con el Ing. Luis Diego Campos Matarrita, Coordinador del Control Catastral y Valoraciones y sus colaboradores, finalmente agradece por la atención brindada e indica que se siente muy orgulloso de estar presente en el cantón ya que parte de su familia radica en la zona.

La regidora María Ester Madríz Picado realiza un reconocimiento a los Ingenieros que se encuentran presentes por el interés de participar, agrega que le gustaría que se realice una excepción y se atiendan las consultas de los mismos.

La Licda. Maritza Rojas Ureña, Presidenta Municipal, indica a la regidora Madríz Picado que no se puede, pero que lo que sí se puede hacer por excepción es que las evacuaciones de las dudas se realicen una vez cerrada la sesión, finalmente recuerda que las sesiones extraordinarias son convocadas para un tema específico y no se puede cambiar la norma.

El regidor Róger López Barquero señala que el tema es muy técnico, además que se da mucha participación, pero que debido a eso muchas personas la manipulan dependiendo de sus intereses, comenta que se ha pasado por un proceso del Plan Regulador muy duro, para lo cual se han realizado muchas reuniones y que al final de todo parece que la gente no esta tranquila.

Seguidamente reconoce que se esta tratando de una ley la cual debe aplicarse, por otro lado comenta que compro un terreno y que tiene una paralización por un traslapo de plano, razón por la cual consulta ¿Cuándo hay un problema de ese tipo, quien va a pagar, si esta en un proceso judicial?

Además comenta sobre la alternativa de conflictos y consulta a la señora Sandra Vargas, ¿si tiene experiencia sobre los trámites, ya iniciados los procesos judiciales?.

Posteriormente comenta que en San José y Cartago los terrenos son económicamente mas accesibles que en Pérez Zeledón, externa que le preocupa lo que tendrán que pagar los munícipes, por otro lado señala que también le preocupa el concepto de "*hacerse ricos a costilla de los impuestos*", indicando que ese fue casi el sentido de decir que el cantón tiene una mina de oro, aclara que lo que se tiene es una mina de problemas cuando se cobre a las personas de bajos recursos y que no puedan pagar porque tengan terrenos, pero no tengan los recursos económicos necesarios para poder producir.

Reitera que le preocupa la situación a que se afrontaran todos los munícipes que no están enterados de los aspectos técnicos que están preparando, e indica que si responsablemente el sistema se sometiera a una audiencia pública no sabe que sucedería, continua indicando que no le gusta que se diga que se recaudo mucho dinero a base de impuestos e indica que dentro de la Municipalidad debe existir soluciones diferentes, como lo es la disminución de gastos, implementación de sistemas de empleo, entre otros.



Continúa indicando el regidor López Barquero que con la implementación del sistema las personas adineradas pagarán menos considerando que realicen un pozo y obtengan agua para todo el año, pero que las personas de bajos recursos deberán pagar más, tomando en cuenta que tengan nacientes de agua en sus propiedades, finaliza indicando que el tema es muy técnico y que lo respeta; pero que como munícipe no le parecen ya que los montos a cobrar realmente le preocupan.

La señora Presidenta Municipal, Licda. Maritza Rojas Ureña manifiesta que según entiende se trata de una ley que fue publicada en el 2001, la cual es de aplicación obligatoria, por lo cual no requiere la aprobación del Concejo Municipal.

Al respecto la Licda. Sandra Vargas Arce comenta que la Ley 8154 del 2001 es la ley que inicia el programa de catastro para la entrega de no solamente las plataformas; sino de una serie de informaciones que se les entregará a las Municipalidades, señala que en realidad la aprobación que se requiere de la Municipalidad es la publicación de las matrices en la Gaceta, por lo cual indica que aportará unas propuestas de cómo puede ser la aprobación del acuerdo en su momento, además señala que brindarán un formato de cómo puede ser el acuerdo y además de cómo darse la publicación.

La Licda. Maritza Rojas Ureña, Presidenta Municipal consulta ¿si a la hora de tomar el acuerdo el actual Concejo Municipal o el entrante puede realizarle alguna variante o decidir que no se publica?.

La señora Sandra Vargas Arce comenta que algunas Municipalidades todavía tienen pendiente la publicación en la Gaceta y además que la Contraloría General de la República es quien establece que se tenga que recibir el material y que se efectúe la publicación en el diario Oficial la Gaceta, lo cual es un mandato de ley.

Con respecto al traslapo de planos señalado por el regidor López Barquero manifiesta que el programa nace a raíz de una problemática o una inquietud sobre el traslape de planos, añade que se esta arreglando el Catastro para tener una mejor tecnología y que existe una segunda parte que son las zonas catastrales, lo cual se ha publicado en el periódico para las Municipalidades de Pérez Zeledón y de Santa Bárbara, en donde se informó a todos los ciudadanos que ya se esta en las zonas catastrales, en donde se trata sobre el traslape de planos, comenta que se debe llegar a un arreglo ya que de lo contrario se tiene que ir a los Tribunales, e indica que si se entra antes de sentencia por parte de cualquier Juez se puede llegar a un arreglo, pero si ya esta para sentencia el caso ya no se podría llegar a ningún arreglo.





Así mismo, en relación con las personas de bajos recursos, informa que en el brochure entregado se establece cuales son las no afectaciones, como lo es el caso de una persona física que tenga solamente un bien inmueble a nivel nacional, la cual tiene la posibilidad de pedir la no afectación hasta por un monto para el año 2010 de ¢13.103.000,00, además si la propiedad le queda valorada en ¢30 millones tienen la posibilidad de bajar a los ¢13.103 millones y pagaría por la diferencia, aclara que el monto varía todos los años y que la ley brinda la oportunidad a las personas de bajos recursos de pagar de acuerdo a sus posibilidades.

Con respecto a los agricultores menciona que pueden realizar un trámite ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería para que presentando una certificación del monto a pagar se les rebaje un 40% del monto que resulte a pagar en el recibo de bienes inmuebles.

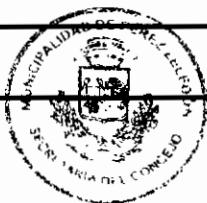
Por otro lado señala que utilizó el término de "mina de oro" e indica que se puede valorar en que distrito se iniciará, así mismo manifiesta que un impuesto bien manejado sería muy bueno en un cantón como el de Pérez Zeledón.

El regidor Luis Alberto Cordero Rojas avala las palabras del regidor López Barquero señalando que si el valor del impuesto es mayor a la producción efectivamente los munícipes se verán afectados, comenta sobre un proyecto de ley que se encuentra en la Asamblea Legislativa contra las ONT, indicando que están "pizoteando" la autonomía municipal y que los valores están muy altos.

Así mismo, comenta que se está reformando la ley ya que según se indica en el considerando, la ONT siendo un ente específico, muy técnico y generado en el Ministerio de Hacienda no tiene justicia para las zonas rurales, además que la autonomía municipal se está "pizoteando" y que consideran que se debe disminuir los impuestos en las zonas rurales, finaliza consultando ¿si tienen algún conocimiento, con respecto a ese proyecto de ley?.

Al respecto la Licda. Sandra Vargas Arce comparte que tiene conocimiento de muchísimas reformas presentadas a la Ley de Impuestos sobre bienes inmuebles que es la Ley 7509, externa que existe un proyecto que señala que todo contribuyente que arregle la acera al frente de su casa no deberá pagar impuestos por dos años, entre otras reformas desatinadas y otras muy atinadas.

Agrega que la Municipalidad de Escazú ha presentado proyectos para que desaparezca el ONT como órgano técnico ya que se sienten autosuficientes en el tema de la valoración y no quieren que se les brinde por parte de ningún ente, herramientas de valoración, agrega que la Procuraduría y Contraloría se pronunciaron al respecto y se dijo que no se está violentando la autonomía municipal, ya que no se trata de un impuesto municipal; sino de un impuesto nacional que fue cedido a las Municipalidades para su administración y gestión.





Continúa indicando que cuentan con tres recursos de inconstitucionalidad uno de ellos por la Municipalidad de Escazú, otro por la Federación de Municipalidades del Área Metropolitana, amparado por la Federación de Municipalidades de Guanacaste y por la Municipalidad de San José en donde establecen que con relación a la Ley 8114 no quieren la Junta Cantonal Vial, entre otras cosas.

Así mismo, manifiesta que se tiene reglas de valoración homogéneas para todo el país, en donde se ha realizado un estudio de clasificación todas las instalaciones y construcciones, por otro lado indica que las Municipalidades tienen mucha ingerencia política, lo cual es un factor que les preocupa ya que son un órgano técnico y no un órgano político, finalmente con respecto al Distrito de Daniel Flores, procede a mostrar un plano para observar los valores de referencia.

El Ingeniero Molina Sánchez expone que en el centro de Palmares el metro cuadrado esta en ₡25.500,00 y además que la parte más cara es la del Centro Comercial Monte General, así además que la parte más importante por el Jorón que es una zona comercial sobre la calle principal su valor es de ₡67.000,00 para lotes grandes y ₡30.000,00 para lotes pequeños.

Seguidamente con respecto a la zona de Barú indica que la parte mas cara es la zona de Tinamastes, en donde esta a ₡15.000,00 el metro cuadrado para un lote de 210, añade que la zona es muy bonita, con vista al mar; pero que el problema es que se da mucho el abuso de precios, motivo por el cual tuvieron un cuidado especial y analizaron muy bien las muestras, además manifiesta que utilizaron principalmente el factor de negociación, bajando el valor hasta un 60%, 65%, o 70%, finaliza indicando que pueden estar tranquilos ya que los valores que colocaron en el cantón están totalmente estudiados y analizados entre ellos y la Oficina de Valoraciones.

La señora Vargas Arce indica que se les ha hablado de valores sumamente altos y bajos, y además que para efectos de la elaboración de la plataforma eliminaron esos extremos y tomaron la moda de los valores dados por ventas u ofertas por medio de Internet o rótulos, llamaron y se apersonaron como futuros clientes.

Finalmente la Licda. Maritza Rojas Ureña, Presidenta Municipal agradece a los señores expositores por la fluidez al momento de la evacuación de dudas, así mismo agradece a los funcionarios de Hacienda Municipal que se encuentran presentes en dicha sesión.

POR NO HABER MAS ASUNTOS A TRATAR SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN MUNICIPAL AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON CUARENTA Y TRES MINUTOS.


Licda. Maritza Rojas Ureña
Presidenta Municipal


Bach. Karen Arias Hidalgo
Secretaría Municipal

