

Secretaría Concejo

SESIÓN EXTRAORDINARIA 043-2010

Acta de la Sesión Extraordinaria celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de Heredia, a las dieciocho horas con quince minutos del día jueves veintiuno de octubre del 2010, en el Salón de Sesiones "Alfredo González Flores".

REGIDORES PROPIETARIOS

Lic. Manuel Zumbado Araya

PRESIDENTA MUNICIPAL

Señora	María Isabel Segura Navarro
Señor	Luis Baudilio Víquez Arrieta
Señora	Olga Solís Soto
Señor	Gerardo Lorenzo Badilla Matamoros
Señora	Samaris Aguilar Castillo
Señor	Herbin Madrigal Padilla
Señor	Rolando Salazar Flores
Señora	Hilda María Barquero Vargas

REGIDORES SUPLENTES

Señora	Alba Lizett Buitrago Ramírez
Señora	Maritza Sandoval Vega
Señor	Minor Meléndez Venegas
Señora	Grettel Lorena Guillén Aguilar

SÍNDICOS PROPIETARIOS

Señora	Marta Eugenia Zúñiga Hernández	Distrito Primero
Señora	Inés Arrieta Arguedas	Distrito Segundo
Señora	María Olendia Loaiza Cerdas	Distrito Tercero
Señor	José Antonio Bolaños Villalobos	Distrito Cuarto

ALCALDE MUNICIPAL Y SECRETARIA DEL CONCEJO

Prof.	Hannia Vega Arias	Vice Alcaldesa Municipal
MSc.	Flory Álvarez Rodríguez	Secretaria Concejo Municipal

REGIDORES Y SÍNDICOS AUSENTES

Señor	Walter Sánchez Chacón	Regidor Propietario
Señor	José Alberto Garro Zamora	Regidor Suplente
Señora	Catalina Montero Gómez	Regidora Suplente
Señora	Yorleny Araya Artavia	Regidora Suplente
Señor	Álvaro Juan Rodríguez Segura	Regidor Suplente
Señor	Eduardo Murillo Quirós	Síndico Propietario
Señor	William Villalobos Herrera	Síndico Propietario
Señor	Wayner González Morera	Síndico Propietario
Señora	Eleida Rodríguez Jiménez	Síndica Suplente
Señora	Olendia Vindas Abarca	Síndica Suplente

ARTÍCULO I: Saludo a Nuestra Señora La Inmaculada Concepción Patrona de esta Municipalidad.

ARTÍCULO II: AUDIENCIAS

1. Alberto Póveda Alvarado – Director Órgano de Normalización Técnica
Asunto: Presentación de la plataforma de valores de terrenos para zonas Homogéneas que les fue entregado en el Acto de Clausura del Programa de Regularización y Catastro. **DONT199-2010. ☎: 2522-9512.**

Asisten a efectos de atender esta audiencia las siguientes personas:

- Roberto Molina Sánchez - Asesor Municipal ONT
- Wany Chaves Solano - Subdirectora Municipal ONT
- Jorge Castro - Asesor ONT
- Rebeca Illescas - Catastro Municipal

La señora Wany Chaves brinda un saludo al Concejo Municipal y procede a realizar la exposición, la cual se transcribe a continuación:

PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENO POR ZONAS HOMOGENEAS, CANTON HEREDIA

LEY 8154

PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO

COMPONENTE 1

Formación del Catastro Nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el Registro: Consta de 3 subcomponentes:

1. Reorganización institucional del Sistema Catastral-Registral y adecuación del marco legal y normativo.
2. Formación del Catastro y compatibilización con el Registro.
3. Establecimiento del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).

COMPONENTE 2

- **PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS SOBRE DERECHOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD INMUEBLE.** Consta de 3 subcomponentes:
 1. RAC de tipo administrativo.
 2. Establecimiento de Centros Regionales de RAC.
 3. Regularización de la tenencia en áreas bajo regímenes especiales.

COMPONENTE 3

- **FORTALECIMIENTO MUNICIPAL EN EL USO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.** Consta de 2 subcomponentes:
 1. Apoyo a la gestión fiscal municipal.
 2. Apoyo a la planeación municipal y el ordenamiento territorial.

Veamos ahora:

- Antiguo Impuesto Territorial
- Impuesto Sobre Bienes Inmuebles
- Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas.

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 más que otras:
- Poder Ejecutivo 8.6%
- Municipalidad de San José. 29.4%
- Para las restantes municipalidades 60.0%

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 Municipalidades (gestionan, fiscalizan y recaudan), definen su política fiscal.

- 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.
- Obtienen mayores recursos para realizar obra.

Deberes formales de los contribuyentes

- 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 oportunamente el impuesto cuya tarifa es de 0.25% del valor del inmueble. Por cada millón de valor de sus inmuebles 2500 colones al año.

Deberes y obligaciones de las municipalidades:

- Recibir todas las declaraciones que se le presenten.
- Poner al cobro el impuesto sobre Bienes Inmuebles en el primer trimestre de cada año.
- Facilitar a los contribuyentes que declaren cada cinco años, verificando que lo hagan correctamente.
- Determinar los omisos en el proceso de declaración.
- Realizar avalúos a los omisos.
- Gestionar el cobro cuando quede firme el avalúo.

En qué casos no se paga el impuesto

- Artículo 4, inciso e (Ley 7509). Personas físicas con un único bien inmueble. Monto cuarenta y cinco salarios base 2010. ₡13.203.000 (Trece millones doscientos tres mil colones exactos. Se paga sobre el exceso.
- Artículo 14 inciso f (Ley 7509). Terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial, no se tomarán en cuenta para la valoración; las mejoras o construcciones efectuadas para el beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción.
- Por otra parte la ley de Uso y Conservación de Suelos No.7779 artículo 49 exonera del pago del 40% del impuesto sobre bienes inmuebles, según la valoración del terreno, a propietarios o poseedores de terrenos agrícolas que se utilicen conforme a su capacidad de uso y que además apliquen prácticas de manejo, conservación y recuperación de suelos. De previo a trámites en el Ministerio de Agricultura y Ganadería y la Municipalidad respectiva.

Ahora veamos los detalles de la Plataforma de valores de Terrenos por Zonas Homogéneas del cantón de HEREDIA.

PLATAFORMA DE VALORES DE BIENES INMUEBLES

PLATAFORMA DE VALORES DE CONSTRUCCIONES

- MANUAL DE VALORES BASE
- UNITARIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA
- COSTOS DE REPOSICIÓN
- MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

- MAPAS DE VALORES
- MEMORIA DE CÁLCULO
- MATRICES DE INFORMACIÓN
- FACTORES DE AJUSTE TERRENOS
- INFORME TÉCNICO

PROGRAMA DE VALORACIÓN COMPARATIVO

PRODUCTO A ENTREGAR

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. Realizado por: ONT. Aprobado por: Ing. Alberto Poveda Alvarado, Director Órgano de Normalización Técnica.

METODOLOGÍA

- DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS
- Reconocimiento, recopilar datos, toma de muestras y análisis

- DEFINICIÓN DEL LOTE O FINCA TIPO
- Base de datos, Análisis estadístico, calculo y estudio
- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR M² DE TERRENO
- Depuración muestras, Calculo valor, congruencia y concertación.
- MAPAS, MATRICES E INFORME TECNICO

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.

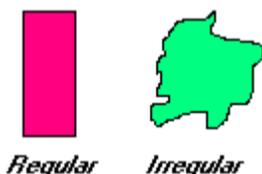
DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

- 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	HIDROLOGÍA
FRENTE	CAPACIDAD DE USO
TIPO DE VÍA	DE LAS TIERRAS
REGULARIDAD	
PENDIENTE	
SERVICIOS 1	
SERVICIOS 2	
UBICACIÓN	
NIVEL	

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



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 cuál es la disponibilidad o abastecimiento de ella, ya sea por lluvia, río, canal o pajas de agua, pozo o cañería.

CLASE	CONDICION
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).
4 M	NO CUENTA CON AGUA PARA SUS NEC. PRINC. Y DEPENDE DE LA LLUVIA

CAPACIDAD USO DEL SUELO

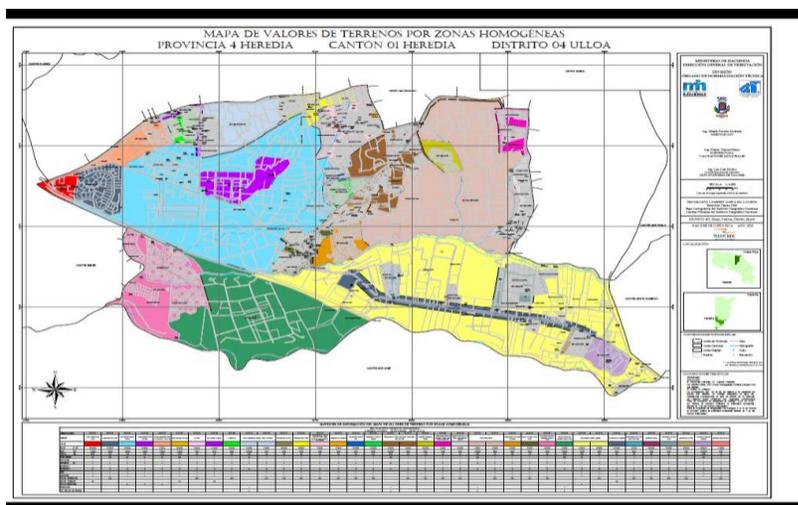
- Esta variable se aplica exclusivamente a fincas rurales, se refiere a las condiciones agrológicas de un inmueble en particular o una determinada zona, específicamente a la fertilidad o a la laborabilidad del suelo.

CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA

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

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

PROCESAMIENTO DE DATOS

- ANÁLISIS DE LOS DATOS
- VALORES DEL LOTE Y FINCA TIPO
- VALOR DE LA ZONA HOMOGÉNEA
- CONGRUENCIA DE VALORES
- CONCERTACIÓN DEL VALOR

PROCESOS

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.

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 DE LA RECAUDACIÓN Y EL SERVICIO A LOS USUARIOS.

RECAUDACION IMPUESTO B.I.

AÑO	MONTO
2006	¢ 782.837.939
2007	1.014.853.227
2008	1.910.209.900
2009	1.949.189.561
2010	1.384.540.698*

***Junio**

La regidora Hilda Barquero pregunta que una vez que hayan entregado el día de hoy los documentos, si hubieran dudas, los funcionarios de ONT siguen dando asesoría en esta materia o la Municipalidad y atendiendo consultas o debe buscarla por otros medios; a lo que responde **la señora Wany Chaves** que aunque ya trasladaron todo a los municipios, va a existir una asesoría por tanto pueden atender las consultas que se requieran.

La señora Wanny Chaves indica que mientras la ONT exista, deben tener un asesor permanente para cada municipio, ya que por ley deben dar asesoría.

La regidora Hilda Barquero pregunta que cuando un lote aparece a nombre de una Sociedad, tienen ubicado el domicilio; a lo que responde la señora Chaves que el registro no da los datos de empresas comerciales.

El regidor Minor Meléndez pregunta que quién pone el perito; a lo que responde la señora Chaves que lo pone la Municipalidad.

El regidor Gerardo Badilla pregunta que cuál es el monto porcentual que se traslada al Gobierno Central.

Responde **la señora Chaves** que el 1% de la recaudación va a la ONT, el 3% a la Regional Nacional, el 10% a las Juntas de Educación y el resto, sea el 86% se queda para la Municipalidad y de esto solo el 10% es para gastos administrativos.

La señora Wanny Chaves indica que los asesores técnicos y la Asesoría Jurídica visita a las Municipalidades, pero quién está en la Municipalidad es el Asesor Técnico. Aclara que el salario mínimo es declarado por la corte y en enero la ONT saca la resolución y dice cual es la base para calcular, sea el salario mínimo.

El regidor Gerardo Badilla comenta que hace dos años recibimos algo semejante y el metro cuadrado alrededor de 80 mil colones y multiplicado por el terreno el monto se va en el lote y la construcción puede andar en 12 millones y los precios de exoneración son para que los pobres no paguen, pero prácticamente con estos montos, todos debemos pagar.

La señora Wanny Chaves señala que las zonas marginales valen menos de eso, porque las casas se deprecian con los años. Afirma que el precio de 80 mil es para residenciales.

El regidor Gerardo Badilla señala que una familia tiene una casa y anda por 12 millones solo la construcción. Pregunta qué cómo se puede hacer un avalúo contratado por la Municipalidad, si el contribuyente no deja entrar al perito.

La señora Wanny Chaves señala que en estos casos se hace el avalúo de oficio y él propietario se va a molestar por lo general, entonces cuando reclama, deja entrar al perito para hacer la valoración.

El regidor Gerardo Badilla señala que para muchas familias una casita que tanto ha costado, le sobrevaloran la propiedad, por tanto que pasa si hacen declaración por un 50% mayor a lo que vale, en caso de venta.

La señora Chaves indica que cuando compran, el nuevo propietario reclama y dice lo que realmente vale, por lo que se hace el estudio del caso. Solicita que no se acepten esos valores y ya ellos han conversado con los funcionarios de Catastro para hacer ver, ya que no se deben aceptar ni muy por debajo ni muy por encima y eso es lo que recomiendan ellos.

El regidor Gerardo Badilla pregunta qué cómo se valora una casa esquinera, con dos frentes que tiene.

La señora Chaves informa que una propiedad esquinera, tiene un recargo por la esquina, de manera que ellos toman el frente principal y el otro lo toman como el fondo.

El regidor Luis Baudilio Víquez les da las gracias por venir esta noche y pregunta qué como hacen para definir los montos; a lo que responde la señora Chaves que es lo que explicarán seguidamente.

El regidor Luis Baudilio Víquez pregunta que si el contribuyente puede apelar la fijación del valor.

La Presidencia responde que la persona hace la declaración, posteriormente se coteja la información con la del ONT y si no está bien, se le dice a la persona que debe ajustarla, porque de lo contrario le envían el perito. Afirma que la persona puede apelar y sigue todo un proceso.

El regidor Gerardo Badilla pregunta qué como valoran las zonas francas y si deben pagar el Impuesto de Bienes Inmuebles; a lo que responde el señor Molina que hay que ver la ley de creación de zonas francas para saber que están exonerados.

El regidor Gerardo Badilla manifiesta que cada uno de los elementos a considerar están en los mapas y tiene un color y un monto por metro cuadrado y en eso se basan, pero considera que deben incluirse todos los datos a la hora de hacer la valoración.

Responde **el señor Molina** que exactamente así debe ser y lo hace la oficina de valoraciones.

El regidor Gerardo Badilla señala que el 80% es valor comercial y responde el señor Molina que los datos entran en un filtro y aplican el margen de comercialización.

El regidor Gerardo Badilla pregunta qué cómo hace una persona de escasos recursos que tiene una propiedad y la heredo y está en el Distrito Central con todos los servicios, pero no puede pagar.

Responde **la señora Wanny Chaves** que solo podemos hacer lo que la ley nos permite. Afirma que se dejan de último los casos que tienen problemas y la Municipalidad tiene que saber que hace con estos casos, porque ellos no pueden hacer nada. Agrega que es política de la Municipalidad, si acepta o no la declaración. Es un fenómeno a nivel mundial, pero si se puede reformar la ley, lo que habría que presentar es una propuesta a la Asamblea Legislativa.

El regidor Rolando Salazar indica que en la Aurora todas las propiedades son iguales y pregunta porque en la Aurora una casa vale igual que los condominios. Agrega que lo mejor sería que el terreno sea valorado igual por metro cuadrado, sea por área o sea toda La Aurora debe estar en 80 mil.

La señora Wanny Chaves aclara el regidor Salazar que sería fantástico hacer eso, pero hay valores y se basan en el comportamiento de mercado. Afirma que el valor de la tierra la define el mercado y está establecido por ley.

La Presidencia da las gracias a todas las personas que han asistido esta noche a exponer este tema, el cual es de gran importancia para el municipio y brinda un agradecimiento de igual forma a la señora Rebeca Illescas funcionaria del Depto. de Catastro Municipal por acompañar al Concejo esta noche.

// ANALIZADO Y DISCUTIDO EL TEMA, SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: TRASLADAR EL ASUNTO A LA ADMINISTRACIÓN, PARA QUE EL CATASTRO MUNICIPAL RECOMIENDE Y PROCEDA A REALIZAR UNA REVISIÓN MINUCIOSA DEL DOCUMENTO, PARA APROBAR POSTERIORMENTE LA PLATAFORMA DE VALORES UNA VEZ QUE ESTE EL INFORME EN ESTE CONCEJO MUNICIPAL. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.

A LAS VEINTIÚN HORAS CON VEINTE MINUTOS SE DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN.-

MSc. Flory Álvarez Rodríguez
SECRETARIA CONCEJO

Lic. Manuel Zumbado Araya
PRESIDENTE MUNICIPAL

far/sjm.