

Acta Sesión Extraordinaria 67-2010**04 de Noviembre del 2010**

Acta de la Sesión Extraordinaria N° 67-2010 celebrada por el Concejo Municipal de Belén, a las dieciocho horas del cuatro de noviembre del dos mil diez, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad de Belén, en el Distrito San Antonio. **MIEMBROS PRESENTES: REGIDORES PROPIETARIOS:** Lic. María de los Angeles Segura Rodríguez – quien preside. Sr. Miguel Alfaro Villalobos – Vicepresidente. Lic. María Lorena Vargas Víquez. Sr. Desiderio Solano Moya. Sra. Rosemile Ramsbotton Valverde. **REGIDORES SUPLENTE:** Sra. Luz Marina Fuentes Delgado. Sra. María Cecilia Salas Chaves. Sra. María Antonia Castro Franceschi. Lic. Mauricio Villalobos Campos. **SINDICOS PROPIETARIOS:** Sra. Sandra Salazar Calderón. Srita. Elisa María Zumbado González. **SINDICOS SUPLENTE:** Sra. María del Carmen Zumbado Venegas. Sr. José Atiliano Barrantes Mendoza. **FUNCIONARIOS MUNICIPALES: Alcalde Municipal** Horacio Alvarado Bogantes. **Secretaria del Concejo Municipal:** Sra. Ana Patricia Murillo Delgado. **MIEMBROS AUSENTES: REGIDORES SUPLENTE:** Sr. William Alvarado Bogantes. **SINDICOS PROPIETARIOS:** Sr. Víctor Villegas Murillo.

La Regidora Propietaria M^a Lorena Vargas Víquez, solicita una modificación del Orden del Día para enviar un manifiesto de solidaridad con la comunidad de Escazú, con el texto presentado en la reflexión hecha por la Señora Presidente Municipal de Belén, para la Municipalidad de Escazú como representante de todo el cantón, que las banderas estén a media hasta y todos los detallan que corresponden al ceremonial de estado en caso de Duelo Nacional. Presenta la moción una vez aprobado el cambio en el orden del día e insiste en que sea definitivamente aprobada, ADA. Agradece el apoyo.

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD Y EN FORMA DEFINITIVA: PRIMERO: Modificar el Orden del Día. **SEGUNDO:** Manifestar a la Municipalidad de Escazu y a su comunidad la solidaridad de los funcionarios, Alcaldía, Concejo Municipal de Belén, por el dolor que embarga a la familia costarricense, en especial a los escazucoños, un abrazo solidario y a unirnos para sacar a nuestras comunidades adelante.

CAPITULO I**PRESENTACION DEL ORDEN DEL DIA****ORDEN DEL DIA**

6:00 pm. Se atiende a los funcionarios del Organo de Normalización Técnica

CAPITULO II**Se atiende a los funcionarios del Organo de Normalización Técnica**

ARTICULO 1. La Presidenta Municipal María de los Angeles Segura, les da la bienvenida, buenas noches, Doña Wanny Chaves Solano, Don Jorge Castro Fernández, Don Roberto Molina, funcionarios y (as) del Organo de normalización técnica del Ministerio de Hacienda, ONT los cuales nuevamente han venido a exponer, los criterios técnicos con los que se construyeron la Plataforma de valores de terrenos por zonas homogéneas y la confección de los mapas y ha su vez a recibir las consultas por parte de las y los miembros del Concejo Municipal la intención de este concejo es buscar una solución en conjunta para que el nuevo impuesto de bienes inmuebles se rebaje un poco el monto a cobrar para que no afecta tanto a los belemitas, de hecho ya nos han visitado varias oportunidades, esta es como la cuarta vez.

Los funcionarios del Organo de Normalización Técnica Wany Chaves Solano, Jorge Castro Fernández y Roberto Molina Sánchez, cuenta que existen para servir a las comunidades esa es su labor, quieren que estén claros en el trabajo tan profesional que han hecho, en todo el país, no solamente en Belén, las plataformas de valores que hacen están basadas en su experiencia de peritos, cuando manejaron el impuesto territorial y profesionales alrededor de todo el país, en un instrumento que tiene una metodología que se aplica en muchos países del mundo, se basa en una investigación de valores, no una venta especulativa, son profesionales con experiencias, conocen el mercado de Bienes Inmuebles en el país, detrás hay todo un grupo de profesionales, han trabajado por mas de 25 años, hacen un análisis estadístico, tienen muestras como son avalúos bancarios, criterios de las personas que viven en el lugar, de los corredores de bienes inmuebles, la plataforma de valores de Belén esta bien hecha, se ha hecho de la mano con los funcionarios municipales, hicieron un buen equipo para definir los valores, porque no conocen a profundidad el Cantón, se contrato a una empresa extranjera para realizar este trabajo, ha sido una inversión de mas de \$1.0 millón de dólares a través del BID, lo mismo sucede con la plataforma de valores, la empresa hizo el trabajo de campo, la metodología aplicada es la que se ha utilizado todos los años, la valoración que se hace depende de cada uno de los bienes inmuebles, tienen muchas municipalidades aplicando la plataforma de valores y no han tenido ningún tipo de problema, si los funcionarios consideran que algún valor esta muy alto, proceden a realizar un análisis, pero el alto porcentaje de la plataforma tienen la certeza que esta bien, no dan una herramienta que esta mal hecha y que ha sido hecha a la ligera, explicaran como se construyo la plataforma. La plataforma se hizo en el año 2008, el área técnica hizo una revisión zona por zona del trabajo. Realizan la siguiente exposición:

ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

ACTUALIZACIÓN DE PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

**CANTÓN 7° BELEN
PROVINCIA 4° HEREDIA**

JUNIO, 2009



MUNICIPALIDAD DE BELEN

FUNCIONARIOS:

- **ING. HERMIS MURILLO ZUÑIGA. JEFE BIENES INMUEBLES**

- **JOSE L. ZUMBADO. DIRECTOR OPERACIONES**



PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS PROCESOS

PRODUCTO A ENTREGAR

- 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.

ENERO 2008



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

FOTOGRAFIA AEREA URBANA



1
2

FOTOGRAFIA AEREA RURAL



3
4
5
6

GIS EN PROCESO



7
8
9
10

GIS PREDIAL



11
12
13
14

Reconocimiento cantonal por distritos y zonas



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 | |
| ÁREA Y FRENTE | |

1



2

3

4

5

VIA 1



6

7

8

9

VIA 2



10

11

12

13

VIA 3



VIA 4



VÍA 5



VIA 7



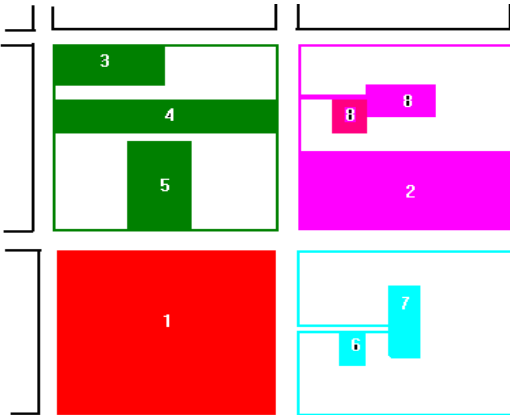
SERVICIOS 1-4



SERVICIOS 2-16



UBICACIÓN EN MANZANA



ESQUINERO



MEDIANERO



SOBRE NIVEL



BAJO NIVEL

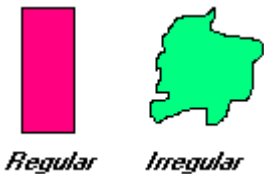


REGULARIDAD, PENDIENTE



REGULARIDAD

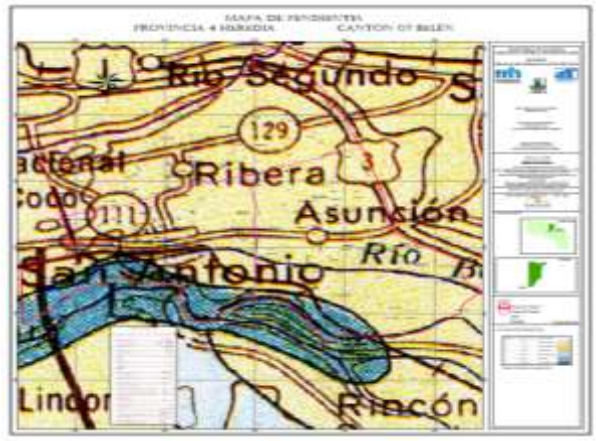
Es la forma de un lote con respecto a una figura regular.



PENDIENTE



MAPA DE PENDIENTES



CONVENCIONES TEMÁTICAS

* Los límites territoriales utilizados son los oficiales suministrados por el IGN

SÍMBOLO	PENDIENTE (°/100)	DESCRIPCIÓN
A ⁰	0-5	Plano Cóncavo
A	5-15	Plano Ondulado
B	15-30	Accidentado
C	30-45	Muy Accidentado
D	45-60	Quebrado
E	más de 60	Muy Quebrado

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.

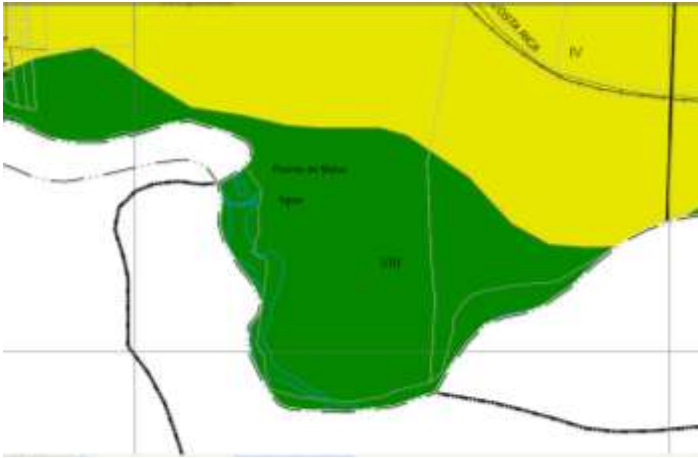
CLASE CONDICION

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).	
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	
III	MUY BUENO REGULAR	
IV	BUENO	
V	REGULAR ÓPTIMO	
VI	REGULAR REGULAR	
VII	REGULAR MALO	
VIII	MALO	+ Limitantes



CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS			
CLASE	ESTADO	AREA (m²)	PORCENTAJE
I	Excelente		
II	Muy Bueno Óptimo		
III	Muy bueno regular		
IV	Bueno	29430020,84	10,40%
V	Regular óptimo		
VI	Regular regular	365851,53	0,13%
VII	Regular malo	17522208,09	6,19%
VIII	Malo	235763959,99	83,28%

Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)

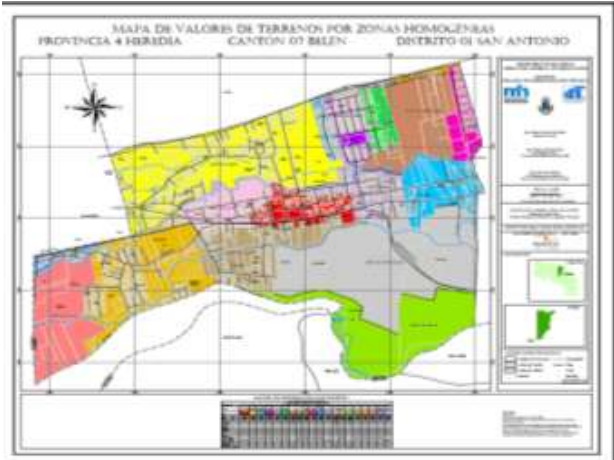
PROCESOS

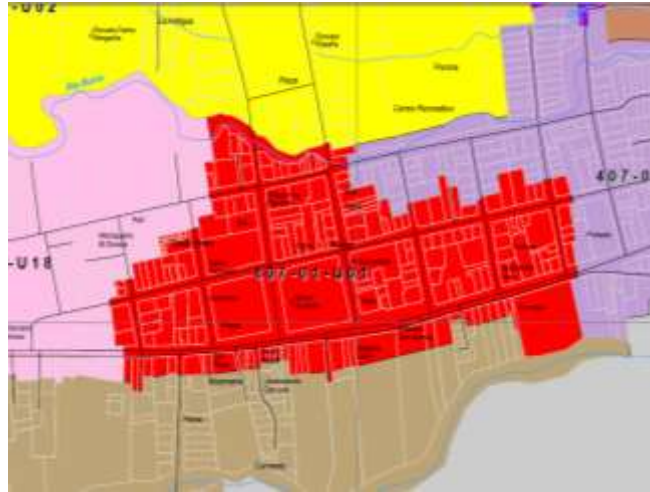
PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

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

MEMORIA DE CÁLCULO

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS





RECOPILACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN



RECOPILACIÓN DE VALORES DE LA ZONA EN ESTUDIO

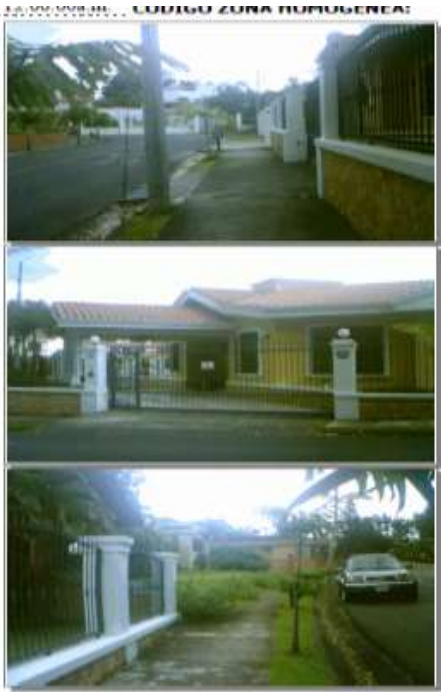
TIPO DE MUESTRA	CÓDIGO CORRESPONDIENTE
Avalúo Administrativo DGT (Dirección General de Tributación)	1
Avalúo Sistema Bancario Nacional	2
Avalúo INS (Instituto Nacional de Seguros)	3
Avalúo particular	4
Oferta (Internet, revistas, prensa escrita, rótulos)	5
Avalúo Muestra	6
Venta	7
Informe o Criterio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

OFERTAS



AGENTES BIENES RAICES/VECINOS

[illegible]



DETERMINACIÓN DEL VALOR POR m² DE TERRENO



municipalidad de belén		DETERMINACIÓN DE MUESTRAS		41	
PROYECTO: 0-00000		LÍNEA: 01-00000		SECTOR: 01-00000	
No. Muestra	Superficie (m²)	Superficie (m²)	Superficie (m²)	Superficie (m²)	Superficie (m²)
1675	86.56	0.00	428	671.28	0.00
433	99.00	0.00	842	688.10	0.00
1860	149.09	0.00	2911	689.82	0.00
2912	150.50	0.00	434	703.41	0.00
2913	151.64	0.00	435	723.79	0.00
1285	152.63	0.00	340	735.34	0.00
2710	157.13	0.00	359	755.28	0.00
2909	160.29	0.00	442	789.26	0.00
2174	169.60	0.00	1398	793.73	0.00

DATOS			DATOS		
No GIS	AREA	FRENTE	No GIS	AREA	FRENTE
1675	86.56	0.00	428	671.28	0.00
433	99.00	0.00	842	688.10	0.00
1860	149.09	0.00	2911	689.82	0.00
2912	150.50	0.00	434	703.41	0.00
2913	151.64	0.00	435	723.79	0.00
1285	152.63	0.00	340	735.34	0.00
2710	157.13	0.00	359	755.28	0.00
2909	160.29	0.00	442	789.26	0.00
2174	169.60	0.00	1398	793.73	0.00

439	172.84	0.00	1401	798.71	0.00
449	177.74	0.00	2813	826.96	0.00
2513	180.13	0.00	366	857.30	0.00
443	191.75	0.00	346	901.75	0.00
2346	195.13	0.00	344	904.45	0.00
347	197.69	0.00	843	993.97	0.00
				1	
1969	198.77	0.00	338	001.63	0.00
				1	
2908	203.15	0.00	2406	005.86	0.00
				1	
451	210.79	0.00	2546	051.10	0.00
				1	
825	223.62	0.00	342	067.90	0.00
				1	
2930	229.56	0.00	1400	154.44	0.00
				1	
365	236.01	0.00	2545	351.16	0.00
				1	
2840	253.66	0.00	808	564.38	0.00
				1	
2203	267.05	0.00	2543	586.44	0.00
				2	
2052	267.85	0.00	2544	298.46	0.00
2053	268.43	0.00	0	0.00	0.00
438	275.27	0.00	0	0.00	0.00
2662	278.83	0.00	0	0.00	0.00
440	282.00	0.00	0	0.00	0.00
1399	282.90	0.00	0	0.00	0.00
1674	283.80	0.00	0	0.00	0.00
364	284.28	0.00	0	0.00	0.00
2915	292.38	0.00	0	0.00	0.00
1288	308.74	0.00	0	0.00	0.00
1286	309.86	0.00	0	0.00	0.00
1287	328.66	0.00	0	0.00	0.00
2709	352.36	0.00	0	0.00	0.00
1673	366.25	0.00	0	0.00	0.00
2941	370.68	0.00	0	0.00	0.00
330	386.16	0.00	0	0.00	0.00
341	388.57	0.00	0	0.00	0.00
2939	389.20	0.00	0	0.00	0.00
362	396.51	0.00	0	0.00	0.00
1946	400.27	0.00	0	0.00	0.00
2036	402.21	0.00	0	0.00	0.00
2935	416.14	0.00	0	0.00	0.00
2057	440.13	0.00	0	0.00	0.00
2240	443.62	0.00	0	0.00	0.00
1672	474.98	0.00	0	0.00	0.00
437	501.72	0.00	0	0.00	0.00
339	503.59	0.00	0	0.00	0.00

2198	529.24	0.00	0	0.00	0.00
450	537.88	0.00	0	0.00	0.00
1947	547.46	0.00	0	0.00	0.00
2056	547.93	0.00	0	0.00	0.00
345	567.07	0.00	0	0.00	0.00
363	582.59	0.00	0	0.00	0.00
838	627.03	0.00	0	0.00	0.00
2910	649.74	0.00	0	0.00	0.00
448	649.80	0.00	0	0.00	0.00
1671	663.83	0.00	0	0.00	0.00

1A ITERACION				
MARCA DE CLASE:		245.77	246	
RANGO	ACUMULADA	FRECUENCIA	%	
86.56	1	1	1.19%	
332.56	35	34	40.48%	
578.56	55	20	23.81%	
824.56	70	15	17.86%	
1070.56	79	9	10.71%	
1316.56	80	1	1.19%	
1562.56	81	1	1.19%	
1808.56	83	2	2.38%	
2054.56	83	0	0.00%	
2300.56	84	1	1.19%	
			100.00%	
DETERMINACION CLASE MODAL				
LIMITE INFERIOR (M2)		FRECUENCIA		
275.56		6		
FRECUENCIA ANTERIOR		FRECUENCIA POSTERIOR		
4		2		
CLASE	19	AREA	280	

2A ITERACION				
MARCA DE CLASE:		27.33	28	
RANGO	F-ACUMULADA	FRECUENCIA	%	
86.56	0	0	0.00%	
114.56	2	2	5.71%	
142.56	2	0	0.00%	
170.56	9	7	20.00%	
198.56	15	6	17.14%	
226.56	19	4	11.43%	
254.56	22	3	8.57%	
282.56	28	6	17.14%	
310.56	34	6	17.14%	
332.56	35	1	2.86%	
			100.00%	

3A ITERACION				
MARCA DE CLASE:		18.67	19	
RANGO	F-ACUMULADA	FRECUENCIA	%	
142.56	2	2	5.88%	
161.56	8	6	18.75%	
180.56	12	4	12.50%	
199.56	16	4	12.50%	
218.56	18	2	6.25%	
237.56	21	3	9.38%	
256.56	23	1	3.13%	
275.56	26	4	12.50%	
294.56	32	6	18.75%	
310.56	34	2	6.25%	
			100.00%	

OBSERVACIONES: DE ACUERDO AL COMPORTAMIENTO DE LOS DATOS SE ADOPTA UN AREA DE 280 METROS CUADRADOS PARA PREDIOS URBANOS.

1A ITERACION			
MARCA DE CLASE:		2.41	2.42
RANGO	F-ACUMULADA	FRECUENCIA	%
7.90	1	1	14.29%
10.32	3	2	28.57%
12.74	5	2	28.57%
15.16	5	0	0.00%
17.58	6	1	14.29%
20.00	6	0	0.00%
22.42	6	0	0.00%
24.84	6	0	0.00%
27.26	6	0	0.00%
29.68	7	1	14.29%
			100.00%
DETERMINACION CLASE MODAL			
LIMITE INFERIOR (M)		FRECUENCIA	
10.32		2	
FRECUENCIA ANTERIOR		FRECUENCIA POSTERIOR	
2		0	
CLASE	2.42	FRENTE	10

Cálculo de Valor de Lote Tipo

Módulo: 1 - URBANO

Lote: 17 - URBANO

Parcela: 01 - URBANO

Zona: 1 - URBANO

Módulo: 1 - URBANO

Parcela: 01 - URBANO

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

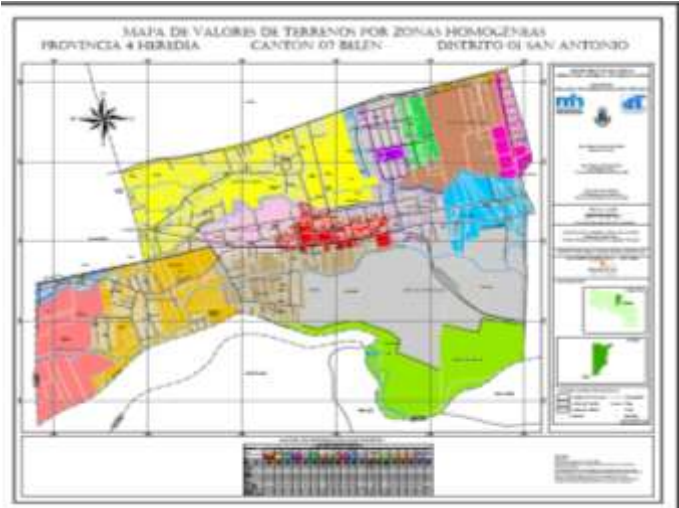
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

10/10

- CONGRUENCIA DE VALORES
- CONCERTACIÓN DEL VALOR



MATRIZ DE INFORMACION

MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS										
LA PROVINCIA 4 DE HEREDIA			CANTÓN 07 BELÉN			DISTRITO 01 SAN ANTONIO				
CÓDIGO DE ZONA	407-01-U01	407-01-U02	407-01-U03	407-01-U04	407-01-U05	407-01-U06	407-01-R07	407-01-U07	407-01-U08	407-01-U09
NOMBRE	San Antonio Centro	Calle Flores - Calle La Labor	Urbanización Villas Margot	Residencial Belén	La Ribera Centro	Urbanización Zayquí	Montebello		Periferia Central	Haciendas La Ribera
COLOR										
VALOR (¢ / m ²)	170 000,00	80 000,00	75 000,00	45 000,00	110 000,00	65 000,00	30 000,00	80 000,00	80 000,00	165 000,00
ÁREA (m ²)	210,00	210,00	300,00	120,00	240,00	450,00	12 000,00	430,00	280,00	260,00
FRENTE (m)	10,00	12,00	10,00	6,00	10,00	15,00	60,00	20,00	10,00	10,00
REGULARIDAD	1	1	1	1	1	1	0,8	1	1	1
TIPO DE VÍA	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4
PENDIENTE (%)	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0
SERVICIOS 1	4	4	4	4	4	4		4	4	4
SERVICIOS 2	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
NIVEL	0	0	0	0	0	0		0	0	0
UBICACIÓN	5	5	5	5	5	5		5	5	5
TIPO DE RESIDENCIAL		VC03	VC04	VC02	VC03	VC03		VC05	VC04	VC07
TIPO DE COMERCIO	CO3									
TIPO DE INDUSTRIAL										
HIDROLOGÍA							3			
CAP. USO DE LAS TIERRAS							IV			

PROCESOS

PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

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

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.

URBANIZACION ZAYQUI

LOTES URBANOS

COMPARATIVA PARA LOTES URBANOS
Digite los datos de los predios

02/11/2010

Lot. de referencia	Lot. a valorar	Factor
Área: 650	600	0.91
Frente: 15	28	1.86
Fondo: 1	1	1
Regularidad: 1	0.9	0.97
Pendiente: 0	5	0.94
Nivel: 0	1	0.97

Correspondiente a la referencia antes dada

ACT. VAL. LOTE: ☐ COMERCIAL ☒ RESIDENCIAL ☐ INDUSTRIAL

Áreas predios de referencia del mismo tipo:

Ubicación en: 5	5	1
Tipo de vía: 4	4	1
Servicios 1: 4	4	1
Servicios 2: 16	16	1

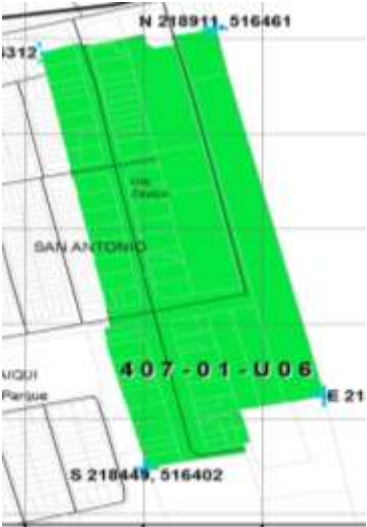
VALOR POR METRO: \$2000

VALOR POR METRO CUADRADO ESTIMADO: 67 200.00

FACTOR TOTAL: 0.957

OTRO CALCULO:

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN



BARRIO FATIMA

LOTES URBANOS

COMPARATIVA PARA LOTES URBANOS
Digite los datos de los predios

02/11/2010

Lot. de referencia	Lot. a valorar	Factor
Área: 288	258	0.89
Frente: 12	18	0.937
Fondo: 1	1	1
Regularidad: 1	1	1
Pendiente: 8	8	1
Nivel: 8	1	0.97

Correspondiente a la referencia antes dada

ACT. VAL. LOTE: ☐ COMERCIAL ☒ RESIDENCIAL ☐ INDUSTRIAL

Áreas predios de referencia del mismo tipo:

Ubicación en: 5	7	0.95
Tipo de vía: 4	4	1
Servicios 1: 4	4	1
Servicios 2: 16	16	1

VALOR POR METRO: \$2000

VALOR POR METRO CUADRADO ESTIMADO: 58 278.00

FACTOR TOTAL: 0.895

OTRO CALCULO:

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN



MONTE POTRERILLOS RIO BERMUDEZ

VALUACIÓN URBANA

mh
MUNICIPIO DE MACIENBA

ESTIMACIÓN COMPARATIVA PARA LOTES RURALES
Digite los datos de los predios

Finca de referencia Finca a valorar Factor

AREA 4000 3000 1.04

FRENTE 100 170 1

REGULARIDAD 5.00 6.7 0.08

% DE PENDIENTE 30 30 1

SERVICIOS 2 10 1

VIA 5 5 0.04

SUELO 8 8 1

HIDROGRAFIA 3 2 1.18

VALOR POR METRO CUADRADO 7000 FACTOR TOTAL

VALOR ESTIMADO POR METRO CUADRADO 770 1.11

OTRO CALCULO IMPRIMIR REGRESAR

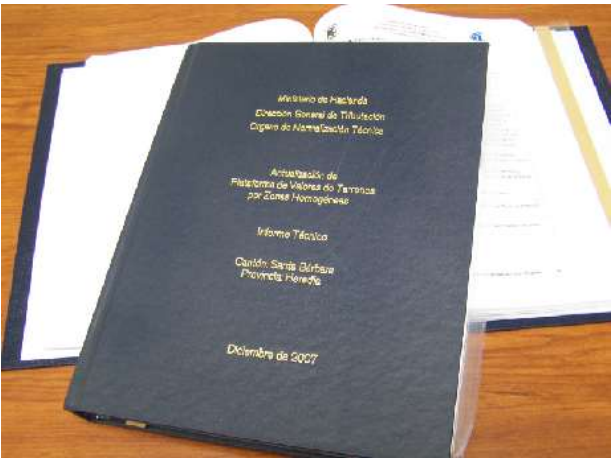
Observaciones finca referencia Dirección: Coordenadas Latitud Longitud

Observaciones finca valorar Dirección: Coordenadas Latitud Longitud

© DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN - ORGANISMO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA



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.

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.

GRACIAS POR SU ATENCION

La Presidenta Municipal María de los Angeles Segura, indica que la explicación que han dado con respecto a la metodología utilizada para confeccionar los diferentes instrumentos para hacer la plataforma de valores la cual se ha basado en investigación, es decir llevó toda un análisis muy riguroso y técnico, como corresponde, pero la inquietud del Concejo Municipal en este momento es otra, es como hacer en conjunto para buscar aspectos técnico que nos den la posibilidad de rebajar esos valores.

La Regidora Suplente María Cecilia Salas, determina que dicen que se tomo en cuenta el Plan Regulador que se aprobara prontamente, pero se va a presentar a los vecinos una plataforma de valores con zonas muy altas en precio y después se llevara el plan regulador a una audiencia publica y se les dirá a los vecinos que la zona mas cara como San Antonio centro es una zona declarada inundable, la zona de La Ribera tendrá restricción de construcciones porque se localizan los mantos acuíferos, en eso hay una inconsistencia técnica rotunda, los funcionarios municipales deben asesorar a los vecinos sobre las condiciones de cada terreno, pero hace 4 años cuando se hizo la declaración de bienes inmuebles, lo que tenia era una secretaria que no la asesoro, la funcionaria lleno el formulario como quiso, eso es muy preocupante, el impuesto de bienes inmuebles es al ciudadano y debe tener un trato preferencial, porque tiene que ver con la condición de cada persona, con esto cuestiona toda la parte científica del estudio.

Los funcionarios del ONT entienden que la plataforma de valores lo que hace es reflejar los valores que la tierra tiene, si hay zonas donde no se podrá construir eso deberá ser analizado, el trabajo es científico y profesional, refleja lo que los belemitas están transando en el mercado inmobiliario, cuando entre en vigencia el Plan Regulador se deberá realizar un análisis de la plataforma, el área de protección tiene un valor 0, no se cobrara a la persona, han tenido propiedades en Belén, donde prácticamente es imposible construir, no significa que la plataforma este mal hecha, tienen destacado un funcionario para que asesore en el proceso de declaración, pero es responsabilidad de los funcionarios, el funcionario solamente puede hacer lo que la ley le permite, la Ley de Bienes Inmuebles no toma en cuenta la condición socioeconómica del contribuyente, un proceso de valoración lleva mucho tiempo, es caro y engorroso.

El Coordinador de la Unidad de Bienes Hermis Murillo, cita que en Alajuela se esta haciendo la declaración, hay largas filas, aquí había un perito con personal capacitado, se recibieron 4000 declaraciones y solamente se fiscalizaron 2, pero algunos fueron en los últimos días y era tanta gente que se atendía que el servicio no fue el mismo, por día se atendían 300 personas para declarar, las personas que fueron con tiempo fueron atendidas debidamente.

1 La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, advierte que el instrumento que hicieron como vecinos no lo
2 manejan, pero si manejan la situación del Cantón, tienen contradicciones, hay estudios técnicos que no vieron, en
3 Residencial Belén esta a ¢45 mil colones el metro cuadrado, pero es un Residencial de interés social, pero el
4 80% de las casas no tienen tanque séptico, sobre sus aceras pasan sus aguas negras durante el invierno, otro
5 detalle que no ven, la Ley esta mal, no puede ser que no se vea la capacidad de pago de las personas, los que
6 sostienen los bienes inmuebles en el cantón es la clase media, en Urbanización Zayqui esta a ¢65 mil colones el
7 metro cuadrado, pero se abastece de una tubería de asbesto hace cuanto eso esta prohibido a nivel mundial, en
8 Urbanización Zayqui tienen una calle sin salida, tienen cordón de caño pero fue pagado por los vecinos, para que
9 las ratas no anduvieran en la calle, son aspectos técnicos que no tomaron en cuenta, hay aplicaciones técnicas
10 que no concuerdan con la realidad, los Regidores del Concejo Municipal tras anterior bajaron los bienes
11 inmuebles y tuvieron un problema, aquí mucha gente heredo propiedades pero no tiene como pagar, muchas
12 sociedades no pagan esperando una amnistía tributaria, con esto la morosidad va a aumentar.

13
14 Los funcionarios de la ONT, sugieren que el impuesto de bienes inmuebles lo paga la clase media y media baja,
15 no se harán avalúos a gente adinerada con la plataforma del año 2001, la gente que tiene dinero en este país no
16 esta pagando el impuesto, como funcionario o como ciudadano no podemos desacatar una Ley, el Hotel Marriott
17 tiene 123.000 hectáreas cada metro cuesta ¢30 mil colones, si hay que revisar algo se revisara, pero la
18 plataforma se debe aprobar. Hay muchos errores en lo que se plantea, a la empresa Canadiense le pago el
19 Gobierno, la ONT no tiene nada que ver, existe una memoria de calculo, donde se hace un 30% de descuento a
20 las propiedades, la servidumbre del ferrocarril se valorara en cada una de las propiedades, la ONT cumplió con
21 entregar la plataforma de valores, como Concejo Municipal de este Cantón y políticos tomaran sus decisiones y
22 las consecuencias que generaran. En la plataforma de valores se tomo en cuenta las inundaciones del Río, el
23 mapa de amenazas de la Comisión Nacional de Emergencia, la contaminación por ruido, etc., si alguien se siente
24 afectado, se realizara el estudio, tomando en cuenta los elementos de Ley, como el tendido eléctrico hacia la
25 Empresa Intel, se recorrieron los sectores para conocer hasta donde llegaban las inundaciones.

26
27 El Regidor Propietario Desiderio Solano, razona que lo que hoy han escuchado es una justificación de la
28 metodología que utilizo la ONT para imponer la plataforma de valores, pero la realidad para los Regidores es otra,
29 eso se debe tener claro, escucha amenazas que otros Regidores fueron citados ante la Contraloría General de la
30 República y en su caso participo en ese proceso fue testigo, esos compañeros dieron una buena lucha y valientes
31 como belemitas, fueron a la Contraloría y dieron la pelea, como políticos llegamos aquí para tomar decisiones, si
32 algo no esta bien hecho se dará la pelea hasta lo ultimo, fue una empresa canadiense a quien la ONT le pago
33 para realizar el trabajo, lo mas doloroso de la metodología dice que en el recorrido de campo se valoro ofertas,
34 consultas, etc., no es un trabajo científico para valorar una propiedad, los precios de mercado son muy diferentes,
35 la plataforma de valores se hizo en febrero del 2008, antes de la crisis inmobiliaria, que empezó a finales del
36 2008, la situación económica del país y de Belén es muy diferente al que se vivía en el 2008, estamos en la
37 implementación de un Plan Regulador, no solo ve la situación económica de la Municipalidad, sino la situación
38 económica de los vecinos, porque nos debemos a la comunidad y no a engrandecer el capital de la Municipalidad
39 para tener mas empleados, existe una zona de contaminación eléctrica, también puede existir una zona de
40 servidumbre del ferrocarril, o una zona de inundación, en las zonas de protección del Río Quebrada Seca los
41 valores están en ¢170 mil y ¢80 mil colones, dicen que 11 mil hectáreas del Cantón se puede construir, pero eso
42 no es lo que dice el Plan Regulador, el cual estará implementado en el 2011 y esta plataforma se implementara
43 en el 2013, para los Regidores es una gran responsabilidad, esta plataforma no refleja lo que sucede actualmente
44 en el Cantón, se deben revisar los mapas, no es solo traer plata, con esto no hay justicia tributaria, estaríamos
45 expulsando la gente de Belén porque no pueden pagar, sabemos que el narcotráfico esta comprando
46 propiedades en el país, invita a la Administración a sentarse concientemente y hacer un trabajo de acuerdo a la
47 realidad que tenemos.

1 La Regidora Propietaria Rosemile Ramsbottom, avisa que es bien recibido los aportes que puedan hacer los
2 vecinos sobre la plataforma de valores, la cual debe ser analizada de fondo, con implicaciones técnicas y legales
3 para su aplicación, la crisis económica esta golpeando cada vez mas los hogares costarricenses, porque ha
4 habido un deterioro en los ingresos de las familias costarricenses, el desempleo ha aumentado, es
5 responsabilidad del Concejo Municipal aprobar esta herramienta, estando seguros hasta donde puede afectar a
6 las familias del Cantón, cuando la plataforma es analizada por los funcionarios es trasladada al Concejo Municipal
7 sin ningún criterio de la Administración, simplemente aprobándola tal y como se hizo, solicito un criterio técnico –
8 legal de la Administración, porque deja de lado el aspecto social, el ingreso socioeconómico de las familias, es
9 una plataforma confiscatoria, pregunta cuales fueron los criterios que utilizaron para definir los valores de las
10 zonas, dicen que para el estudio utilizan la cartografía oficial, se supone que la base que utilizaron es confiable, el
11 impuesto es confiscatoria al incorporar un valor únicamente de mercado, el ingreso social de las familias no esta
12 contemplado, las mismas variables son las que se utilizan para todas las zonas, como el caño, la pendiente, etc.,
13 pero eso son variables de infraestructura publica, se demuestra desigualdad y desproporción en los montos para
14 definir las zonas de la plataforma, dicen que hay muchas Municipalidades que están aplicando la plataforma de
15 valores, pero cuantas específicamente las están cobrando, para tener un criterio si se esta afectando porque la
16 realidad del país es igual, tenemos ríos, áreas de riesgo, áreas de protección, que pasa si no se aprueba la
17 plataforma de valores, si este Concejo Municipal dice que no se afectara a los belemitas de esta forma, cuales
18 serian las implicaciones con esta decisión, cual Ley respalda a nivel nacional que es la única herramienta que
19 debemos usar, no entiende las diferencias entre el Hotel Marriott y la propiedad de Urbanizadora Montebello, en
20 la propiedad de Pedregal el valor es ¢40 mil colones frente a calle publica, pero en los mapas no se ve la
21 diferencia.

22
23 Los funcionarios de la ONT, avalan que respecto al aspecto socioeconómico una plataforma de valores lo que
24 dice es el valor de la tierra en un lugar, nunca una plataforma de valores técnicamente a nivel mundial, que es un
25 trabajo técnico, no valora el estado socioeconómico de las personas, la Ley debía tomar en cuenta la parte
26 económica, eso debe plantearse una modificación a la Ley, se hace una amplia investigación de los valores, no
27 es solamente preguntar a una persona, hacen un recorrido de todo el Cantón, deben revisar la memoria de
28 calculo, hay un 20% que van a rebajar que es un valor, no trabajan con valores de mercado, hay una plataforma
29 para valorar la tierra y hay una plataforma que es la tipología constructiva, que es lo mas importante en las áreas
30 urbanas, no se ha considerado los planos, impuesto de construcción, materiales, acarreo, 25 municipalidades
31 están aplicando la plataforma de valores, algunas no la han aplicado, algunas no la han publicado por lo tanto no
32 se puede aplicar, Mora, Aserri, Alajuela, San José, Cañas, Abangares, San Rafael de Heredia no tienen ningún
33 problema. En Alajuela la gente esta aceptando la plataforma, cuando hace una declaración la gente pone el valor
34 voluntariamente, a la gente no le importante cuanto vale la propiedad, lo que interesa es cuanto deben pagar, la
35 Municipalidad tiene la posibilidad de aceptar o no una declaración, en San Rafael de Heredia el año pasado se
36 tuvieron 3000 declaraciones con un aumento de ¢150.0 millones en recaudación, si no se aprueba la plataforma
37 de valores, la Ley del IBI dice que es un impuesto nacional, así definido por la Asamblea Legislativa, para eso
38 existe la ONT, la Municipalidad tiene que usar la herramienta de la ONT, la plataforma costo alrededor de ¢20.0
39 millones, la tipología tiene una inversión de millones, lo invierte el Ministerio de Hacienda y la Municipalidad
40 simplemente la recibe, la zona única trata de proteger a los vecinos, respecto a la Empresa Pedregal, se tiene
41 una metodología a mayor área menor valor por metro cuadrado. Si no se aprueba tenemos a la Contraloría
42 General de la República que nos regula, no podría contestar que puede pasar eso es definido por la Contraloría,
43 ya de hecho pidieron una lista de las Municipalidades que no la han aprobado, los empleados públicos tienen
44 responsabilidades porque el país invirtió mas de \$1.0 millón de dólares para que se use, la plataforma rige a partir
45 de su publicación, no es para el 2013, esta plataforma se aplicara a los omisos, que se les debe realizar un
46 avalúo, es beneficio para el Cantón aplicar la plataforma, no cree que aprobar la plataforma traiga problemas, se
47 ha tenido experiencia con otros cantones, en Escazú el Alcalde tomo la decisión de publicar la plataforma sin
48 consultar el Concejo Municipal, pero la plataforma es materia administrativa, ninguna Ley dice que el Concejo

1 Municipal debe aprobar o rechazar la plataforma de valores, el Alcalde puede publicar la plataforma de valores e
2 implementarla.

3
4 La Regidora Propietaria Rosemile Reamsbottom, interroga cuanto tiempo tenemos como Concejo Municipal para
5 aprobarla o podemos seguirla revisando.

6
7 La Regidora Propietaria M^a Lorena Vargas Víquez, afirma que según SETENA todo lo que sea regular en el
8 Cantón es responsabilidad del Concejo Municipal, aclara y justifica su pensamiento, entiende que la ONT ha
9 hecho un esfuerzo y un trabajo técnico, pero es nuestra obligación y la Ley exige defender los intereses de los
10 belemitas. Define que Belén es un territorio de 11 km², donde las propiedades tienen como destino el desarrollo,
11 porque Belén es una ciudad, ya no hay fincas de dedicación únicamente agrícola, lo que hay sin construir esta
12 esperando poder desarrollar, esta es una dura realidad; entonces se debe hacer bien hecho, de ahí la necesidad
13 de actualizar el Plan Regulador, para crecer con orden y cuidando nuestro valor, son elementos a tomar en
14 cuenta por el Concejo Municipal. Agrega que esa es la obligación, debemos velar y cuidar los intereses de los
15 belemitas, por eso estamos estudiando la plataforma y sus herramientas, no se tienen compromisos políticos,
16 sino una obligación de la Ley, cuestionar es sano y la obligación. Añade que cada pueblo tiene sus propias
17 características, las casas de madera y adobe eran en los años 50, aún subsisten porque fueron las primeras,
18 esas casas se mantienen a la par de desarrollos o sea no desaparecieron, hace falta la base que dieron origen a
19 las zonas, como pobladores de Belén debemos pensar que no existen zonas marginales, hay zonas que duelen,
20 son la parte central de nuestro trabajo, es en ellos que debemos pensar, porque si no los protegemos nosotros
21 quien lo hará, quien protegerá a los adultos mayores que tienen una pensión y heredaron una propiedad muy
22 grande, porque en Belén una caseta de guarda vale mas de ₡13.0 millones, el trabajo de la ONT es procurar
23 herramientas, pero el trabajo del Concejo Municipal es proteger y como no afectar a los belemitas, porque no
24 queremos que se tengan que ir de Belén porque no pueden pagar. Insiste que no podemos permitir que un solo
25 belemita se tenga que ir porque no pudo pagar, no podemos correr a los belemitas, las grandes urbanizaciones
26 no las compran los belemitas, los belemitas no viven en los grandes condominios, esta ciudad quiere mantener el
27 espíritu de comunidad, para eso debemos cuidar a los belemitas, no queremos ser un centro turístico. Reafirma
28 que el factor social es un elemento indispensable a tomar en cuenta, que se debe integrar en la ecuación de
29 cálculo, la plataforma la conforman varias herramientas y se podría ir estudiando cada insumo por separado,
30 como la tipología constructiva, pero no podemos aplicar toda la plataforma sin protección.

31
32 El Director del Area Técnica Operativa Jose Zumbado, propone un agradecimiento a los funcionarios de la ONT,
33 por venir nuevamente, comenta que como funcionarios respetan la opinión de los Regidores, todas las opiniones
34 son valiosas, porque están a cargo de dirigir al Cantón, desde el punto de vista técnico, para la clase baja del
35 Cantón que esta en las zonas donde vale ₡45 mil colones haciendo números no cancelan el impuesto, o deben
36 pagar un monto mínimo, claro que tenemos que proteger los belemitas, al no aprobar la plataforma premiaran a
37 quienes no han declarado, que son mas de 4000, se les haría un avalúo con la plataforma confeccionada en el
38 año 1999, rigiendo 5 años, quienes no declaran la mayoría no son belemitas.

39
40 El Regidor Propietario Desiderio Solano, pregunta porque no han cobrado a los omisos desde el 2008, consulta si
41 los valores son definitivos. Debemos ver los errores antes de publicar la plataforma. La ONT presenta los
42 valores y dice a la Administración que los revise, la Administración dice que esta bien, debemos sentarnos
43 conjuntamente y revisarlos, porque la plataforma no esta escrita sobre piedra.

44
45 Los funcionarios de la ONT, comunican que los valores son definitivos siempre y cuando no se demuestre que
46 están errados, si a la hora de aplicar la plataforma se detecta un error se analiza, en este momento no se puede
47 plantear una revisión completa de la plataforma. Pueden hacer una revisión y demostrar que existe un error, de
48 las 25 Municipalidades, solamente 2 Municipalidades han detectado error, la ONT da garantía del trabajo que

hicieron, la plataforma es un tema muy técnico, la plataforma lleva un trabajo de 1 año. La Municipalidad tiene la potestad de definir sus políticas fiscales, la gente de menos recursos son los primeros que vienen a declarar, se exoneran ¢13.0 millones, la Ley protege a la gente de menos recursos. La Ley dice que es obligatorio venir a declarar y el valor que yo ponga es voluntario. En El Guarco se tuvo una catástrofe la Comisión Local de Emergencia hizo un decreto y cuenta con mapas, de una institución oficial, la Municipalidad hace el estudio correspondiente y determina en que proporción esta siendo afectado, la Municipalidad debe hacer un estudio de las propiedades que están siendo afectadas por el Río Quebrada Seca.

La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, apunta que no se esta cuestionado el trabajo, sino que no esta emparejada con la realidad del Cantón, desde marzo de 2007 hay un Transitorio en el Cantón y no se puede construir nada, pero el municipio tiene que cobrar los impuestos.

El Regidor Suplente Mauricio Villalobos, consulta cual es el porcentaje de desvío en la valoración de los lotes de acuerdo con el lote tipo. Consulta también si para establecer un reclamo debe estar aprobada la plataforma, y cuál es el mecanismo, si a través de la Municipalidad o directamente con la ONG. Comenta que en el sistema se debe incluir las variables de zonas de inundaciones, pozos, etc. Esto con el fin de darle a los lotes el valor más cercano a la realidad. Actualmente hay lotes de ¢170 mil que están en área de inundación de acuerdo con los mapas utilizados para el nuevo Plan Regulador e inclusive los mapas de la CNE. Pregunta cuánto tiempo dura la ONT en resolver un reclamo.

El señor Alvaro Solera, establece que tiene una finca de 10 hectáreas, de uso agropecuario, ha sido café, esa finca esta pagando ¢500 mil, con la plataforma pagara ¢8.0 millones, viendo la Ley dice que se debe contemplar el uso actual, pero la finca fue dividida en 2 partes, en la finca no hay inversión.

Los funcionarios de la ONT, aclara que no se ve el uso de una finca, sino el uso de suelo de la zona, el caso se puede revisar, siempre y cuando demuestre que el valor no es el correcto, en el modelo hay fincas que no se adaptan, haciendo una valoración aparte. Resolviendo las consultas no duran mas de 1 mes, en Cinchona se tuvo que replantear toda la plataforma, como lo que sucede en este momento en Escazú, por fenómenos naturales, la plataforma es modificable, por ejemplo cuando se apruebe el Plan Regulador.

La Presidenta Municipal María de los Angeles Segura, nuevamente agradece a los funcionarios (as) de la ONT, la venida a explicar tan ampliamente la plataforma de valores la cual ha sido muy enriquecedora e interesante su explicación, se han podido exponer y analizar las diferentes inquietudes, espera que sea esta la última vez que los convoquemos.

A las 10:00 p.m., finalizó la Sesión Municipal.

Ana Patricia Murillo Delgado
Secretaria Municipal

María de los Angeles Segura Rodríguez
Presidenta Municipal