

Sesión extraordinaria.

Jueves 28 de febrero.

SESION EXTRAORDINARIA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL, CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE CAÑAS A LAS DICIOCHO HORAS DEL DÍA JUEVES 27 DE FEBRERO DOS MIL OCHO, EN EL SALON DE SESIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE CAÑAS.

REGIDORES PROPIETARIOS

Carlos Azofeifa López
Iracema Espinoza Bolaños
Luz Mary Ramírez Alpizar
Carlos Hernández Medrano
Teresa García González

SÍNDICOS PROPIETARIOS

Eliécer Delgado Salguera
José Macario Montes Carrillo

SINDICOS Y REGIDORES AUSENTES.

Alexander Elizondo Duarte
Vera Yolanda Rodríguez Vargas
Marta Elena Obando Morales

ALCALDESA MUNICIPAL

Katia María Solórzano Hernández

SECRETARIA DEL CONCEJO .

Rosa María Vásquez Rodríguez.

REGIDORES SUPLENTE

María Ester Ramírez. González
Juan Froilán Araya Ramos
M^a Mayela Lobo Chavarría

SÍNDICOS SUPLENTE

Shirley Mejías altamira
Benilda García Zúñiga
Bitinia López Alvarado
Álvaro Milán Moncada (proa)

Una vez comprobado el quórum se inicia la sesión con la siguiente agenda:

Preside la Regidora García González

ARTICULO ÚNICO

Recibir a funcionarios de la ONT señores; Olman Rojas R., coordinador del programa de regularización y registro y catastro de las zonas homogéneas del cantón Licenciada Sandra Obando Asesora Legal de la ONT, Ing. Rojas Meneses, Asesor de la ONT

Sesión extraordinaria.

Jueves 28 de febrero.

Presentación de la actualización de, mapas de de zonas homogéneas de cantón valoración de terrenos tipología de regulación.

Se les da la bienvenida pertinente por parte de la señora Presidenta y la Señora Alcaldesa.

ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA



ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

**ACTUALIZACIÓN DE PLATAFORMA DE VALORES
DE TERRENO**

CANTÓN 6° CAÑAS

PROVINCIA GUANACASTE

FEBRERO 2008

ONT

ONT

- Licda. Sandra Vargas A. Subdirectora Legal - ONT
- Ing. Roger Meneses R. Grupo Plataformas-ONT

U E

-
- Lic. Olman Rojas. Coord. Componente III

-
-

ONT

O.N.T.

LEY N° 7509 ISBI Y 1ª REFORMA LEY 7729 DEL 15-12-97.

- ARTICULO 12, CREA ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA
- ENTE ASESOR OBLIGADO DE LAS MUNICIPALIDADES
- DIRIGIDO A GARANTIZAR MAYOR PRECISIÓN Y HOMOGENIDAD AL DETERMINAR LOS VALORES DE LOS BIENES INMUEBLES
- OPTIMIZAR LA ADMINISTRACIÓN DEL ISBI.
- GARANTIZAR EQUIDAD A LOS CONTRIBUYENTES.
-

ONT

ATRIBUCIONES O.N.T

- ASESORAR EN ISBI
- ESTABLECER DISPOSICIONES GENERALES.
- SUMINISTRAR LOS MÉTODOS PARA VALORAR TERRENOS.
- ESTABLECER LOS MÉTODOS PARA VALORAR LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.
- ANALIZAR Y RECOMENDAR LA CALIDAD DE LOS AVALÚOS REALIZADOS POR LAS MUNICIPALIDADES.

ONT

LEY 8154 DEL 27-11-01
LA GACETA N° 237 DEL 10-12-01

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

LEY 8154

- **MEJORAMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA
DE LOS DERECHOS SOBRE LA PROPIEDAD
INMUEBLE**
 - **FORTALECIMIENTO MUNICIPAL EN EL USO DE
LA INFORMACIÓN CATASTRAL**
 - **ROCHE LTDA COUNSULTING GROUP**
 -
- ONT

LEY 8154

- ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO FISCAL EN LOS 81 MUNICIPIOS DEL PAÍS
- APOYO A LA GESTIÓN MUNICIPAL
- APOYO A LA PLANEACIÓN MUNICIPAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-

ONT

PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

consta de:

MAPAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

INFORME TÉCNICO

PROGRAMA DE VALORACIÓN

MATRICES DE INFORMACIÓN

MEMORIA DE CÁLCULO

OTROS

ONT

RESULTADO DE LEY 8154

- PLATAFORMAS DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS DE LOS 81 CANTONES DE COSTA RICA
- APLICACIÓN POR MANDATO LEGAL
-

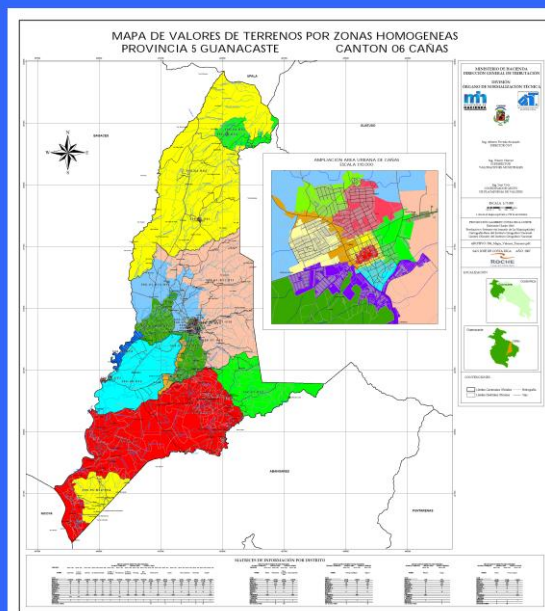
ONT

ZONAS HOMOGÉNEAS

CONCEPTO:

CONJUNTO DE INMUEBLES DENTRO DE UNA MISMA ZONA DE DESARROLLO, SEA URBANA, O RURAL Y QUE ADEMÁS COMPARTEN UN USO ESPECÍFICO Y UN VALOR SIMILAR

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS



mh
MINISTERIO DE
HACIENDA

oit.
ORGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA
MINISTERIO DE HACIENDA

GUÍA TÉCNICA

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

Realizado por:

Arq. Marlen Aguilar Méndez.
Sr. Leoncio Álvarez Duarte.
Ing. Rafael Chaves Rodríguez.
Ing. Luis Guillermo León Chaves.
Ing. Róger Meneses Ramírez.
Ing. Roberto Molina Sánchez.
Ing. Luis Enrique Coto Muñoz. (Coordinador)

Aprobado por:

Ing. Alberto Poveda Alvarado, Director
Órgano de Normalización Técnica.

ENERO 2008

METODOLOGÍA

- 1- DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS
- 2- LOTE TIPO
- 3- VALORES

DELIMITACIÓN DE ZONAS

POR TIPO DE DESARROLLO: URBANO, RURAL

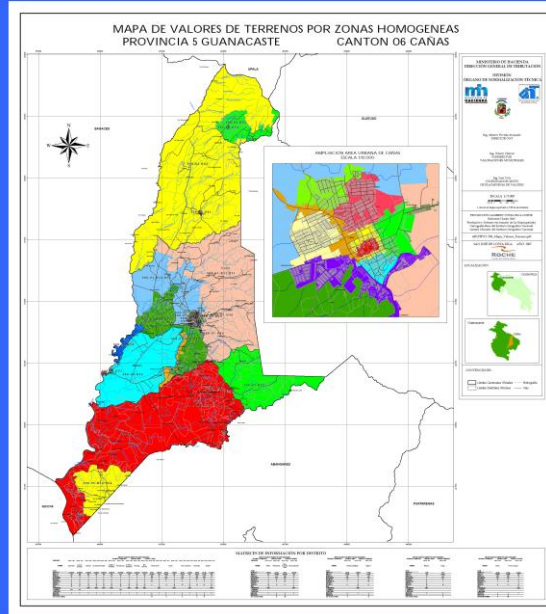
POR USO: COMERCIAL, HABITACIONAL,
INDUSTRIAL

POR TIPOS DE RESIDENCIAL.

POR LÍMITES NATURALES (ríos, curvas de
nivel, accidentes topográficos etc.)

POR CAÍDAS DE VALOR

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS



CARACTERÍSTICAS QUE IDENTIFICAN LA MATRIZ DE INFORMACIÓN

CÓDIGO	506-01-U05
NOMBRE	LAS CAÑAS
COLOR	MORADO
VALOR	∅ 10.000/m ²

LOTE TIPO

CORRESPONDE A UN LOTE,
CUYAS CARACTERÍSTICAS SON
LAS MÁS FRECUENTES EN UNA
ZONA HOMOGÉNEA.

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE TIPO

ÁREA

FRENTE

REGULARIDAD

TIPO DE VÍA

PENDIENTE

SERVICIOS 1

SERVICIOS 2

UBICACIÓN

NIVEL

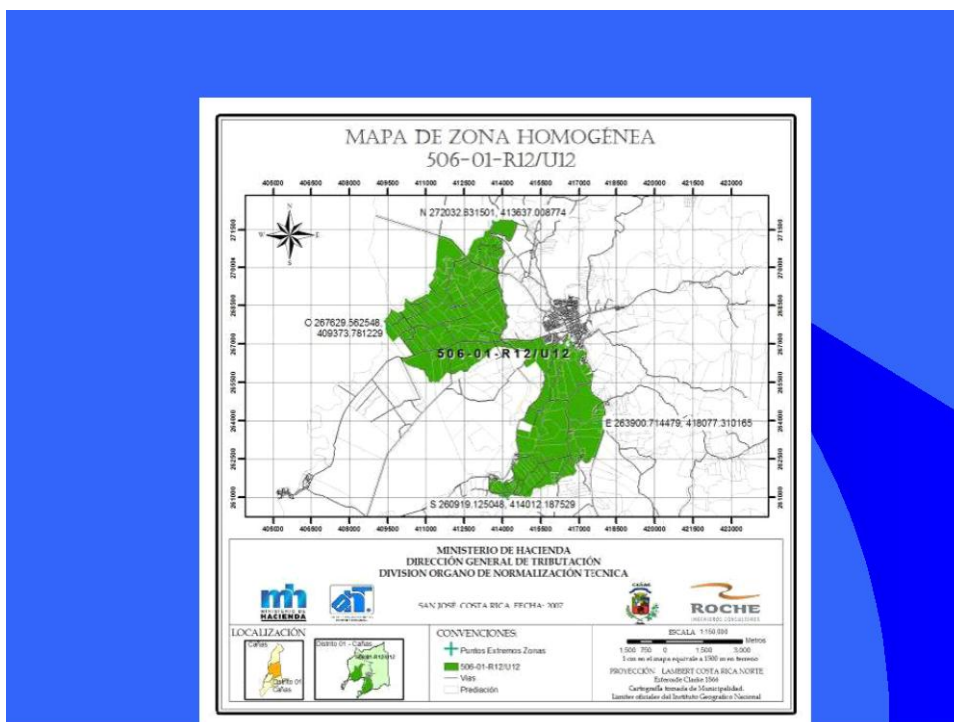
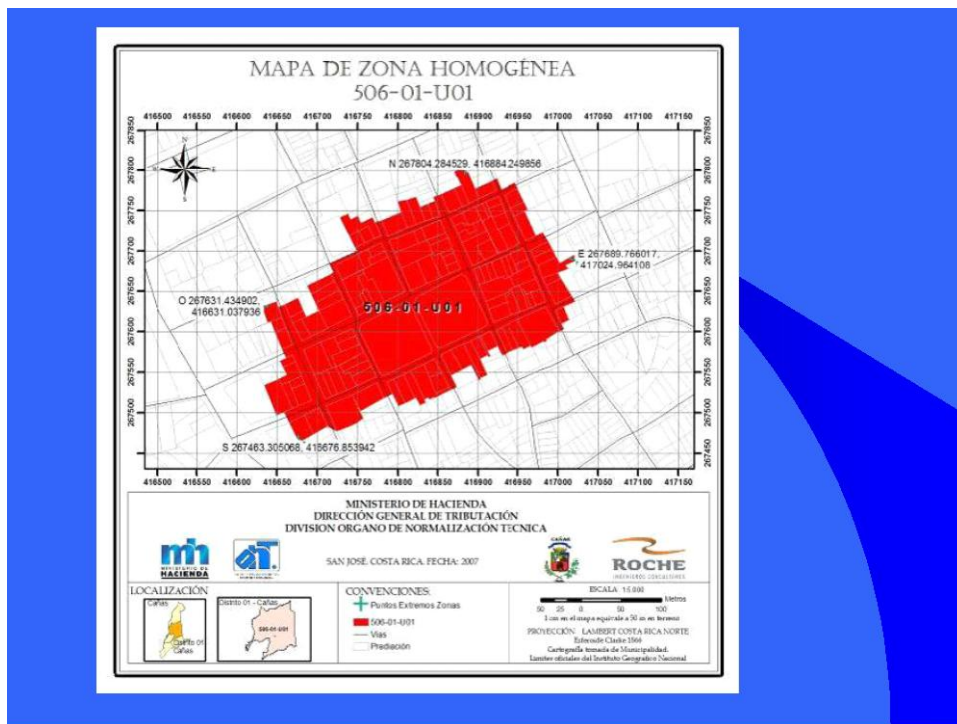
HIDROLOGÍA

CAPACIDAD USO

DEL SUELO

● MATRIZ DE INFORMACIÓN

ZONA	506-02-U01	506-02-R02	506-02-R03	506-02-U04
PROVINCIA 5 GUANACASTE CANTÓN 06 CAÑAS DISTRITO 02 PALMIRA				
NOMBRE	PALMIRA	PALMIRA RURAL	NUEVA GUATEMALA RURAL	NUEVA GUATEMALA
COLOR				
VALOR ₡	3.000	150	60	1.200
AREA	370	150000	150000	540
FRENTE (m)	11	270	180	16
TIPO DE VIA	5	6	6	5
REGULARIDAD	1	0,85	0,85	1
PENDIENTE (%)	0	0	20	5
SERVICIOS 1	1			1
SERVICIOS 2	14	11	11	7
UBICACION	5	5	5	5
NIVEL	0	0	0	0
HIDROLOGÍA		3	3	
CAP. USO TIERRA		IV	VIII	



RECOPIACIÓN DE VALORES DE LA ZONA

- OFERTAS DE VENTAS DE LOTES POR RÓTULO
- PERITOS DE BANCO Y PARTICULARES
- OFERTAS DE PERIÓDICO
- CORREDORES DE BIENES RAÍCES

PROCESAMIENTO DE DATOS

- ANÁLISIS DE LOS DATOS
- VALORES A LOTE TIPO
- VALOR ZONA HOMOGÉNEA
- CONGRUENCIA DE VALORES
- REUNIÓN ROCHE - MUNICIPALIDAD - ONT

Microsoft Excel - 105_Matriz.xls

DEPURACION DE OFERTAS

ID OFERTA	zona	VALOR PEDIDO	TIPO MUESTRA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	INDICE DE COMERCIALIZACION	VALOR DEFINITIVO	TIF CONST
10501001	105-01-U03	22400000	5		22 400 000,00	20%	17 920 000,00	VC03
10501002	105-01-U03	24000000	5		24 000 000,00	20%	19 200 000,00	
10501003	105-01-U03	4000000	5		4 000 000,00	20%	3 200 000,00	
10501004	105-01-U03	12500000	1		12 500 000,00		12 500 000,00	
10501005	105-01-U03	5000000	5		5 000 000,00	20%	4 000 000,00	
10501006	105-01-U03	76000000	5	20%	60 800 000,00	20%	48 640 000,00	VC03
10501007	105-01-U03	45000000	5	20%	36 000 000,00	20%	28 800 000,00	VC03
10501008	105-01-U01	180 000 000,00	5	25%	135 000 000,00	20%	108 000 000,00	LC03
10501009	105-01-U01	25 000 000,00	5		25 000 000,00	20%	20 000 000,00	
10501010	105-01-U09	6 000 000,00	5		6 000 000,00	20%	4 800 000,00	
10501011	105-01-U09	1800000	7		18 000 000,00		18 000 000,00	VC03
10501012	105-01-U02	22 000 000,00	8		22 000 000,00		22 000 000,00	
10501013	105-01-U02	25 000 000,00	7		25 000 000,00		25 000 000,00	
10501014	105-01-U09	65 000 000,00	5	25%	48 750 000,00	20%	38 000 000,00	
10501015	105-01-U05	3 000 000,00	7		3 000 000,00		3 000 000,00	
10501016	105-01-U07	5 000 000,00	5		5 000 000,00	0%	5 000 000,00	
10501017	105-01-U07	35000000	5		35 000 000,00	20%	28 000 000,00	VC03
10501018	105-01-R05	30 000 000,00	9		30 000 000,00		30 000 000,00	
10501019	105-01-R05	15 000 000,00	9		15 000 000,00		15 000 000,00	
10501020	105-01-R05	12000000	5		12 000 000,00	20%	9 600 000,00	
10501021	105-01-U04	2 200 000,00	8		2 200 000,00		2 200 000,00	
10501022	105-01-U02	1000000	8		10 000 000,00		10 000 000,00	

Adobe Reader - [506-05.pdf]

MATRIZ DE INFORMACION

MAPA DE VALORES DE TERRENO POR ZONAS HOMOGENEAS

NOMBRE	CANTON 06 CAÑAS		
	506-05 - R01	506-05 - R02	506-05 - U02
Solimar			
Porozal - Guapinol			
COLOR			
VALOR €/m ²	250,00	150,00	2.200,00
ÁREA (m ²)	90.000	87.000	180
FRENTE (m)	290	299	10
REGULARIDAD	0,85	0,85	1
TIPO DE VIA	6	6	5
PENDIENTE (%)	5	25	0
SERVICIOS 1			1
SERVICIOS 2	11	11	14
NIVEL			0
T. RESIDENCIAL			VC01
T. COMERCIO			
T. INDUSTRIAL			
UBICACION	5	5	5
HIDROLOGIA	4	4	
CAP. USO DE LA TIERRA	II	VII	

METODO DE VALORACION

EL COMPARATIVO

MEDIANTE MODELOS MATEMÁTICOS (FÓRMULAS), PERMITE COMPARAR Y VALORAR INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS CONOCIENDO DE UNO DE ELLOS EL VALOR.

SE COMPARAN LAS CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

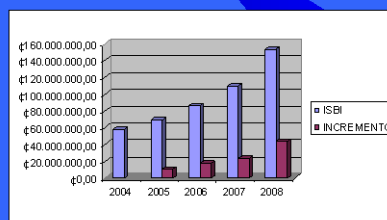
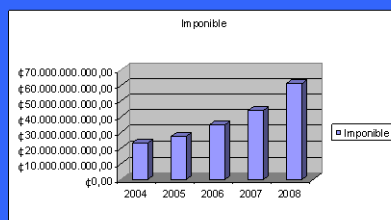
EJEMPLO 506-01-U08 Las palmas- San Antonio

● Área	240	1000	160
● Frente	9	16	8
● Tipo vía	5	5	5
● Regularidad	1	1	1
● Servicios 1	4	4	4
● Servicios 2	16	16	16
● Ubicación	5	5	5
● Valor	¢ 20.000/m ²	¢ 16.229/m ²	¢ 21.198/m ²

EJEMPLO 506-05-R02 Porozal-Guapinol

• Área	90.000	200.000	10.000
• Frente	290	290	290
• Tipo vía	6	6	6
• Regularidad	0.85	0.85	0.85
• Pendiente (%)	5	5	5
• Servicios 2	11	11	11
• Hidrología	5	5	5
• Capc. Uso Tierra	2	2	2
• Valor / m ²	¢ 250.00	¢ 221.00	¢ 407.00

CIFRAS INTERESANTES



BENEFICIOS MUNICIPALES

- Fortalecimiento del ordenamiento territorial del Cantón y mayor control integral de los valores zonales.
- Incremento 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 y/o individual.
- Optimiza la recaudación y el servicio a los usuarios.

PLATAFORMAS DE VALORES DE TERRENOS COMPONENTES

- **MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS**
- **MAPA DE PENDIENTES**
- **MAPA DE VÍAS**
- **MAPA CAPAC. DE USO DE LA TIERRA.**
- **INFORME TÉCNICO**
- **PROGRAMA DE VALORACIÓN**

ACUERDO DE SESIÓN MUNICIPAL

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CAÑAS ACUERDA POR UNANIMIDAD Y EN FIRME

1. Aprobar y publicar en el Diario Oficial La Gaceta los mapas y/o matrices de información distritales de la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas de los Distritos de: 01 Cañas, 02 Palmira, 03 San Miguel, 04 Bebedero y 05 Porozal del cantón de Cañas, aprobados por el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación, Ministerio de Hacienda. Aprobar el Informe Técnico que sustenta los valores zonales de terreno.
2. Aplicar el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva publicada en La Gaceta N° 243 Alcance 48 del 16 de diciembre del 2005, los respectivos métodos de depreciación según la tipología constructiva, las tablas de depreciación de construcciones realizadas por Ross y Heidecke vigentes para todo el territorio nacional.
3. Aplicar el programa de Valoración suministrado por el Órgano de Normalización Técnica, para guiar, fiscalizar y dirigir los procesos de declaración, fiscalización y valoración.
4. Autorizar a la Señora Alcaldesa Municipal para hacer los trámites de publicación en el Diario Oficial La Gaceta y la ejecución de este acuerdo.

MATRICES DEL MAPA DE VALORES DE TERRENO POR ZONAS HOMOGÉNEAS

(AQUÍ SE INCLUYEN LOS CUADROS (ENVIAR UN DISKETE CON ELLOS)

Los mapas originales de valores zonales de terrenos de los distritos de: 01 Cañas, 02 Palmira, 03 San Miguel, 04 Bebedero y 05 Porozal del cantón de Cañas, se encuentran a disposición del público en general en la Oficina de Valoraciones de la Municipalidad de Cañas FÉCHA. Sra. Kattya María Solórzano Hemández, ALCALDESA MUNICIPAL DE CAÑAS. Rige a partir de su publicación.

ACUERDO DE SESIÓN MUNICIPAL

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CAÑAS ACUERDA POR UNANIMIDAD Y EN FIRME

1. Aprobar y publicar en el Diario Oficial La Gaceta los mapas y/o matrices de información distritales de la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas de los Distritos de: 01 Cañas, 02 Palmira, 03 San Miguel, 04 Bebedero y 05 Porozal del cantón de Cañas, aprobados por el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección

Sesión extraordinaria.

Jueves 28 de febrero.

General de Tributación, Ministerio de Hacienda. Aprobar el Informe Técnico que sustenta los valores zonales de terreno.

2. Aplicar el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva publicada en La Gaceta N° 243 Alcance 48 del 16 de diciembre del 2005, los respectivos métodos de depreciación según la tipología constructiva, las tablas de depreciación de construcciones realizadas por Ross y Heidecke vigentes para todo el territorio nacional.

3. Aplicar el programa de Valoración suministrado por el Órgano de Normalización Técnica, para guiar, fiscalizar y dirigir los procesos de declaración, fiscalización y valoración.

4. Autorizar a la Señora Alcaldesa Municipal para hacer los trámites de publicación en el Diario Oficial La Gaceta y la ejecución de este acuerdo.

**ACTA DE ENTREGA DE ACTUALIZACIÓN DE LA
PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS DEL CANTÓN 60
CAÑAS, PROVINCIA DE GUANACASTE**

En la ciudad de Cañas, provincia de Guanacaste, a las 18:00 horas del 27 de Febrero de 2008, el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación, como asesor obligado de las municipalidades y organismo técnico especializado en materia de valoración, procede a cumplir con lo establecido por el arto 12 de la Ley 7509 sus reformas y reglamento Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles - se complace en hacer entrega formal de los documentos que componen la plataforma de valores de terreno por zonas homogéneas del cantón Cañas, en presencia de las siguientes personas: la Lic. Sandra Vargas Arce, cédula 1-406-1352, en su calidad de representante del Director del O.N.T., la Sra. Kattya María Solórzano Hemández, cédula 2-407-355, Alcaldesa Municipal, la Sra. Teresa García González, cédula 5-160

245, como Presidenta del Concejo Municipal , el señor Olman Rojas Rojas Coordinador del Componente III del Programa de Regularización de Catastro y Registro, cédula 1-448-629 y el señor Ing. Róger Meneses Ramírez, cédula 1-389-625, funcionario del O.N.T. quien tuvo a cargo la fiscalización y revisión de la presente plataforma, a saber:

1. Mapas Distritales de Valores de Terreno por Zonas Homogéneas, del cantón Cañas (6°) de la Provincia de Guanacaste, para utilizar en la

Sesión extraordinaria.

Jueves 28 de febrero.

orientación al contribuyente en la declaración del valor de los terrenos de su propiedad y como parámetro para seleccionar las declaraciones inexactas.

2. Informe Técnico que tiene como objeto sustentar los valores zonales expresados en los mapas de valores de terreno por zonas homogéneas.

3. Manual de Valores Base Unitarios por tipología Constructiva para las instalaciones y obras complementarias de su propiedad y como parámetro para seleccionar declaraciones inexactas.

4. Tablas de depreciación. Instrumento utilizado para medir el grado de deterioro de las construcciones considerando su edad y estado de conservación.

5. Programa de Valoración. Para estimar el valor de los terrenos que son diferentes al lote o finca tipo se utiliza un programa de valoración diseñado por técnicos del ONT, que compara las características de ambos y a través de fórmulas matemáticas determina el valor para dichos lotes o fincas.

Los documentos anteriores conforman la plataforma de valores del cantón Cañas (6°) de la Provincia de Guanacaste, para uso exclusivo del Concejo Municipal a su digno cargo; todo lo cual resulta de aplicación obligatoria según la ley en mención.

LA PRESENTE DILIGENCIA SE EXTIENDE POR DUPLICADO, UNO DE CUYOS EJEMPLARES SE ENTREGA AL REPRESENTANTE DEL CONCEJO MUNICIPAL QUE LEE Y LO FIRMA DE CONFORMIDAD A CONTINUACIÓN.

Al ser las ocho horas con treinta minutos se da por terminada la sesión.

Teresa García González
Presidenta Municipal.

Rosa María Vásquez Rodríguez
Secretaria del Concejo Municipal