

## SESIÓN EXTRAORDINARIA Nro. 114-2010

Sesión Extraordinaria Nro. 114-2010, celebrada por el Concejo de Curridabat, período de 2006 - 2010 en el Salón de Sesiones "José Figueres Ferrer" el día jueves 25 de marzo de 2010, al ser las 19:12 horas, con la asistencia siguiente:

Edwin Artavia Amador  
**PRESIDENTE**

Edgar Eduardo Mora Altamirano  
**ALCALDE**

Allan P. Sevilla Mora  
**SECRETARIO**

| <b>PROPIETARIOS</b>            |                         | <b>SUPLENTE</b>                |                      |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Ana María Cambroner Barrantes  |                         | Guillermo Morales Rodríguez    |                      |
| Dubilia Mora León              |                         | Edgar Arturo Obregón Rojas     |                      |
| María Luisa Elizondo Ureña     |                         |                                |                      |
| Luis Ulderico Monge Díaz       |                         |                                |                      |
| <b>SINDICOS</b>                |                         |                                |                      |
| <b>DISTRITO CURRIDABAT (1)</b> |                         | <b>DISTRITO GRANADILLA (2)</b> |                      |
| <b>P</b>                       | Carlos Castro Abdelnour | <b>P</b>                       |                      |
| <b>S</b>                       | María Cecilia Picado I  | <b>S</b>                       |                      |
| <b>DISTRITO SÁNCHEZ (3)</b>    |                         | <b>DISTRITO TIRRASES (4)</b>   |                      |
| <b>P</b>                       | Sergio Reyes Miranda    | <b>p</b>                       | Roy Barquero Delgado |
| <b>S</b>                       |                         | <b>S</b>                       |                      |
| <b>AUSENTES</b>                |                         |                                |                      |
| Bernal Allen Meneses           |                         | Jorge Luis Rodríguez Parra     |                      |
| Jens Pfeiffer Kramer           |                         | Ximena Soley Echeverría        |                      |
| Dayana Álvarez Cisneros        |                         |                                |                      |
| Marita Solano Quesada          |                         | Fabiola Flores Marchena        |                      |
| Virgilio Cordero Ortiz         |                         | Azucena Mora Araya             |                      |
| Luis Fabio Carvajal Sánchez    |                         | Alfredo Dormid Cedeño          |                      |

**TRANSITORIO: COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.-** Quórum completo. Total de miembros presentes: 5. La Regidora Ana María Cambronero Barrantes reemplaza a su compañero Bernal Allen Meneses.-

## **CAPÍTULO ÚNICO: AUDIENCIA.-**

### **ARTÍCULO ÚNICO: ENTREGA DE ACTUALIZACIÓN PLATAFORMA DE VALORES.-**

Se procede a recibir la visita de los señores Licda. Sandra Vargas, del Programa de Normalización. Roberto Molina, Lic. Miguel Hernández B., y Lic. Olman Rojas Rojas, todos de la División Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda, quienes acuden a hacer la presentación y entrega oficial del informe técnico, relacionado con la actualización de la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, Cantón Curridabat. En resumen, la exposición hecha por los funcionarios:

#### **Cantón de Curridabat Origen del Nombre**

El nombre del cantón es en recuerdo del cacique Corrirava, estuvo habitado por indígenas del llamado Reino Huetar de Oriente, que en los inicios de la conquista fue parte de los dominios del cacique Corrirava que gobernaba la región cuando llegaron los primeros conquistadores españoles en 1561 cuando se descubrió esta zona; denominación que evolucionó a Curridabat.

En los primeros libros parroquiales, utilizados por los frailes al inicio del siglo XIX, se cita el nombre de Curridavá; a partir del 15 de junio 1814, empieza a escribirse Curridavat; cinco años después, el cura interino, Fray Gabriel Padilla, empleó el nombre Curridabat.

En enero de 1569, don Perafán de Ribera realizó el repartimiento general de los aborígenes de la provincia, entregando los 600 indios de la reducción de Curridabat al capitán don Antonio Pereyra. Las primeras haciendas de ganado se formaron en el valle de Curridabat, con los ejemplares enviados desde España por Cavallón.

Para el año de 1697 vivían en Curridabat 29 familias; ya en 1709 se encontraban 112 personas; en 1713 existían 36 casas; y en 1739 contaba con 123 habitantes.

El 1° de enero de 1930 se celebró la primera sesión del Concejo de Curridabat, integrado por los regidores propietarios señores Juan Amador Picado, presidente; Gabriel Mata Cordero, vicepresidente; y Aquiles Monge Sánchez. El secretario municipal fue don José Ramón Castro y el jefe político don Miguel León Madrigal.

En ley No. 209 del 21 de agosto de 1929, Curridabat se erigió en cantón de la provincia de San José, con cuatro distritos.

Según datos del ONT y Registro Público:

**FINCAS EN CERO: 2 531**

**FINCAS COMPLETAS: 26 666**

**El 9% de su base de datos  
provincia**

**El 5% del total de fincas de la**

#### **CREACIÓN DEL ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA (O.N.T.)**

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

**ENTE ASESOR OBLIGADO DE LAS MUNICIPALIDADES**

#### **OBJETIVOS:**

- **DETERMINAR LOS VALORES DE LOS BIENES INMUEBLES**
  - **OPTIMIZAR LA ADMINISTRACIÓN DEL ISBI**
  - **OBTENER MAYOR PRECISIÓN Y HOMOGENIDAD**
  - **GARANTIZAR EQUIDAD Y JUSTICIA TRIBUTARIA**

#### **ATRIBUCIONES**

- **ASESORAR EN LA GESTIÓN, FISCALIZACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE BI**
  - **ESTABLECER LAS DISPOSICIONES GENERALES**
  - **SUMINISTRAR LOS MÉTODOS PARA VALORAR TERRENOS**
  - **SUMINISTRAR LOS MÉTODOS PARA VALORAR LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**
- ANALIZAR Y RECOMENDAR LA CALIDAD DE LOS AVALÚOS REALIZADOS POR LAS MUNICIPALIDADES**

#### **METODOLOGÍA**

- **DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS**
    - **DEFINICIÓN DEL LOTE O FINCA TIPO**
- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR M<sup>2</sup> 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**

- **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**

#### **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**

- **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.**

Al ser las 19:48 horas se retira la síndica propietaria Marita Solano Quesada, por motivos de salud.

### Preguntas en concreto:

- **Regidor Suplente Édgar Arturo Obregón Rojas:** Consulta cómo se podría fomentar en conjunto e incentivar en todo sentido, la declaración voluntaria.
- **Regidora Ana María Cambroner Barrantes:** ¿En qué forma evaluaron ustedes todos los asentamientos, si muchos carecen de escritura? ¿Cómo quedan? ¿Tienen derechos? ¿Cómo podría hacerse para que esas propiedades queden legalmente establecidas?
- **Regidor Luis Ulderico Monge Díaz:** ¿Esos valores son en las propias zonas homogéneas? ¿Va a estar a disposición de los regidores esa información? ¿Cómo se ha hecho con la inconformidad en otros cantones?
- **Regidora María Luisa Elizondo Ureña:** ¿Qué interés se le ha dado a cada uno de esos ítems? El lote o finca de referencia, ¿es diferente para cada área homogénea? Además, expone sobre aquellos casos en que las personas reclaman porque el nivel de la vía subió al asfaltarse ésta.
- **Síndico Sergio Reyes Miranda:** ¿Manejan ustedes la diferencia porcentual entre lo que pueden ser los nuevos precios de la Municipalidad y los de ustedes?
- **Regidor Suplente Guillermo Morales Rodríguez:** Asevera que el Distrito de Granadilla no es tan homogéneo, pues hay dos clases bien definidas: Alta y baja. Si ambas clases se van a tasar, ¿no podría haber algún error de ser así?
- **Regidora Dubilia Mora León:** ¿Qué criterios se usaron para declarar sectores rurales? Pues difícilmente en Curridabat los hay, aquí todo es urbano.

### Respuestas:

1. Hay un sistema para llamar a la población, pero la decisión sobre cómo se aplica mediante publicidad o los procesos de declaración, es un tema meramente municipal. Hay un documento en que se explica todo el detalle.
2. Respecto de cómo se valúan las propiedades que no tienen escritura, en el caso de Curridabat, todavía no hay levantamiento catastral, lo que se está haciendo es pasar la información a las instituciones correspondientes para que procedan según corresponda en el proceso de titulación.
3. La información a los regidores está disponible en forma digital por medio de la Secretaría. Los valores están diferentes porque no es igual la información de 1997 al valor actual. Esa es la valoración que se debe hacer.
4. ¿Cómo se hace? Mediante un estudio de mercado, ofertas, ventas realizadas en el cantón. Lo más importante es buscar ese tipo de información, donde ya está construido y no hay ofertas, con base en las hipotecas, peritos, vecinos y corredores de bienes raíces.
5. En realidad no se maneja la diferencia porcentual, pues como se dijo, son valores del año 97 y por ende, están desactualizados, de modo que no se hizo una comparación.
6. En Granadilla, como en cualquier otro lugar, las propiedades se valoran según un manual que contiene las características, de modo que puede darse, dependiendo de los materiales, sin importar la zona en que se encuentre y la denominación es de acuerdo con

esas características. La zona homogénea es hacia arriba o hacia abajo, según un punto de partida. Es más justo.

7. El método utilizado solventa los desfases, por eso se considera muy justo, calificando al rico como rico y al pobre como tal. Los que son muy pobres tienen derecho a la exoneración y la tarifa es muy baja. Si no pudo exonerarse paga 7 veces 2500. El sistema separa las de alto valor y las de bajo valor. La ley exige garantizar mayor precisión y homogeneidad.
8. La Sala Constitucional determinó que los nichos de cementerios privados no deben considerarse como bienes inmuebles.
9. Efectivamente, el método establece que aquellos fundos con más de cinco mil metros deben considerarse rurales, pero eso es para llegar al valor justo.

Seguidamente, se hace entrega de la información física y digital, la cual es trasladada a la Comisión de Hacienda y Presupuesto, por parte de la Presidencia del Concejo. Solicita, además, el señor Artavia Amador, hacer constar que el señor Alcalde estuvo ausente de las 20:14 a las 20:35 horas sin permiso alguno.

Al ser las 20:43 horas se levanta la sesión.

EDWIN ARTAVIA AMADOR  
PRESIDENTE

ALLAN P. SEVILLA MORA  
SECRETARIO