

Bienvenido al Cantón de Quepos...
nuestro paraíso natural.



DAVID VALVERDE SUÁREZ
VÍCTOR HUGO ACUÑA ZÚÑIGA

Municipalidad de Quepos
Desarrollo para el progreso

ANTECEDENTES

- Ministerio de Hacienda.
- Duración de 2 a 2,5 años.
- Decreto N° 37278-MP-H-T-DDL, publicado en La Gaceta N° 198, Alcance Digital N° 153 del 12 de octubre del 2012, se reformaron los artículos 50, 51 y 51 bis, mediante el Decreto.
- Duración de 15 a 30 días.

The background image is a photograph of a beach. In the foreground, there is a wide, flat expanse of wet sand that reflects the sky and the ocean. The ocean is a deep blue, with white foam from breaking waves visible just behind the sand. The sky is a pale blue with soft, white clouds scattered across it. The overall tone is calm and serene.

SUBPROCESO DE VALORACIÓN

SOLICITUD DE AVALÚO

- Nombre y cédula del solicitante de concesión.
- Sector Costero.
- Uso o usos a los que se destinara el lote.
- Porcentaje o porcentajes de canon.
- Plano de agrimensura o Plano de Catastro.







CONCESIONES OTORGADAS= 27 = ¢102 131 669,11

CONCESIONES PROXIMAS= 13 = ¢ 45 678 328,53

TOTAL CONCESIONES= 40 = ¢ 147 809 997,64



PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN







Codigo del camino: 6-06-123	DESCRIPCIÓN: Conformación, relasrado y compactación en Playa Matapalo			
Km intervenidos: 0,45	Fecha inicio:	06/11/2017	Fecha finalización:	14/11/2017
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
Ingeniero	10,00	HORAS	6.090,00	60.900,00
Supervisor de obra	40,00	HORAS	3.394,00	135.760,00
SUBTOTAL DE MANO DE OBRA				196.660,00
Niveladora	48,00	HORAS	45.000,00	2.160.000,00
Compactadora	48,00	HORAS	35.000,00	1.680.000,00
Backhoe	48,00	HORAS	25.000,00	1.200.000,00
Vagoneta	64,00	HORAS	25.000,00	1.600.000,00
Pick Up	40,00	HORAS	10.000,00	400.000,00
SUBTOTAL DE MAQUINARIA Y EQUIPO				7.040.000,00
Base granular	531,00	M3	11.500,00	6.106.500,00
SUBTOTAL DE MATERIAL:				6.106.500,00
PRESUPUESTO TOTAL:				€13.343.160,00

Fuente: UTGV Municipal de Quepos.



MARCO NORMATIVO



DECRETO
Nº 37278-MP-H-T-DDL

Artículo 1º—Refórmense los artículos 50, 51, 51 bis y 61 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre(RZMT), del 16 diciembre de 1977,

Artículo 50 (RZMT)

- El avalúo para concesiones le corresponde a la Municipalidad o Concejo Municipal.
- Ingeniero civil, arquitecto, topógrafo, o ingeniero agrónomo.
- El avalúo es de acuerdo a la metodología del Órgano de Normalización Técnica (ONT), basados en las plataformas de valores por zonas homogéneas.
- Si la municipalidad no cuenta con un profesional, podrá solicitar la colaboración a otras municipalidades, concejos de distrito o federación de municipalidades, recurrir a personal externo por medio de procedimiento de licitación, o por contrato o convenio con otras instituciones del sector público.

Artículo 50 (RZMT)

- Si el Órgano de Normalización Técnica, transcurrido los 5 años de elaboración de las plataformas de valores por zonas homogéneas, no ha actualizado las zonas homogéneas comprendidas en la ZMT, la municipalidad está **facultada** para determinar el valor base de acuerdo a los criterios del reglamento vigente.
- Como base el valor de mercado del terreno con exclusión de las construcciones e instalaciones fijas o permanentes en él existentes, y para los efectos del pago del canon respectivo, en dicho avalúo se establecerá la base imponible, la cual se calculará aplicando al valor de mercado un coeficiente de relación al mercado de 0.60, lo cuál se indicará expresamente en el citado avalúo.

Artículo 51 (RZMT)

- Una vez que la Municipalidad cuente con el respectivo avalúo de acuerdo con el artículo 50 anterior, lo comunicará mediante resolución al concesionario determinando además el canon a pagar. Esta comunicación deberá hacerse con arreglo al artículo 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y será comunicada mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Notificaciones Judiciales, No. 8687 del 04 de diciembre de 2008.

Artículo 147 (CNPT)

- Enunciación del lugar y fecha.
- Indicar el tributo, periodo y en su caso avalúo.
- Pruebas y defensas alegadas.
- Fundamentación del acto.
- Elementos que determinaron la base ¢.
- Determinación del monto por tributo (canon).
- Firma del funcionario autorizado para resolver.

Artículo 51 (RZMT)

- En la misma resolución se otorgará al interesado el plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación respectiva para presentar los recursos ordinarios que se establecen a partir del párrafo segundo del artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 19 Ley 7509

- ❖ Recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones.
- ❖ Recurso de apelación ante el Concejo Municipal.
- ❖ Impugnación de la Resolución del Concejo Municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo.

Nota: En todos los casos le corresponde al administrado la presentación de recursos, el subsidio no es procedente ya que no lo indica la normativa.

Artículo 23 del Reglamento Ley 7509

En ambos recursos (revocatoria y apelación) , el contribuyente debe señalar el factor o factores de ajuste aplicados a las características físicas del terreno o la construcción, con los cuales no está conforme, debiendo aportar forzosamente, las pruebas que fundamentan su reclamo.

En la resolución de los recursos, la Administración Tributaria queda obligada a referirse únicamente a aquellos factores que fueron impugnados.



DIRECTRIZ-ONT-004-2015

**Guía para la Elaboración de Resoluciones
Administrativas**



Ejemplo de Resolución

Aporte fotográfico

Formulario toma de datos

Calculo VALORA

Avalúo



ESTIMACIÓN DE VALOR PARA ZONAS LIGADAS MUNICIPALIDAD DE AGUIRRE



Z02-R14

AREA:

FRENTE:

% DE PENDIENTE:

NIVEL:

UBICACION (MZ):

REGULARIDAD:

SERVICIOS 1:

SERVICIOS 2:

TIPO DE VIA:

HIDROLOGÍA:

SUELO:

TIENE CONSTRUCCIONES

☐ SI

☒ NO

☐ EST. SERVICIO

CALCULAR

IMPRIMIR

REGRESAR



ESTIMACIÓN DE VALOR PARA ZONAS LIGADAS MUNICIPALIDAD DE AGUIRRE



Z02-R14

AREA: FRENTE: % DE PENDIENTE:
NIVEL: UBICACION (MZ): REGULARIDAD:
SERVICIOS 1: SERVICIOS 2: TIPO DE VIA:
HIDROLOGÍA: SUELO:

TIENE CONSTRUCCIONES

☐ SI

☒ NO

☐ EST. SERVICIO

CALCULAR

FACTORES URBANOS

AREA: FRENTE: REGULARIDAD:
PENDIENTE: NIVEL: SERVICIOS 1:
SERVICIOS 2: VÍA: **FACTOR TOTAL:**

FACTORES RURALES

AREA: FRENTE: REGULARIDAD:
PENDIENTE: SERVICIOS 2: TIPO SUELO:
HIDROLOGÍA: **FACTOR TOTAL:**

VALORES EN COLONES

VALOR 5000: VALOR TOTAL:
VALOR RESTO:

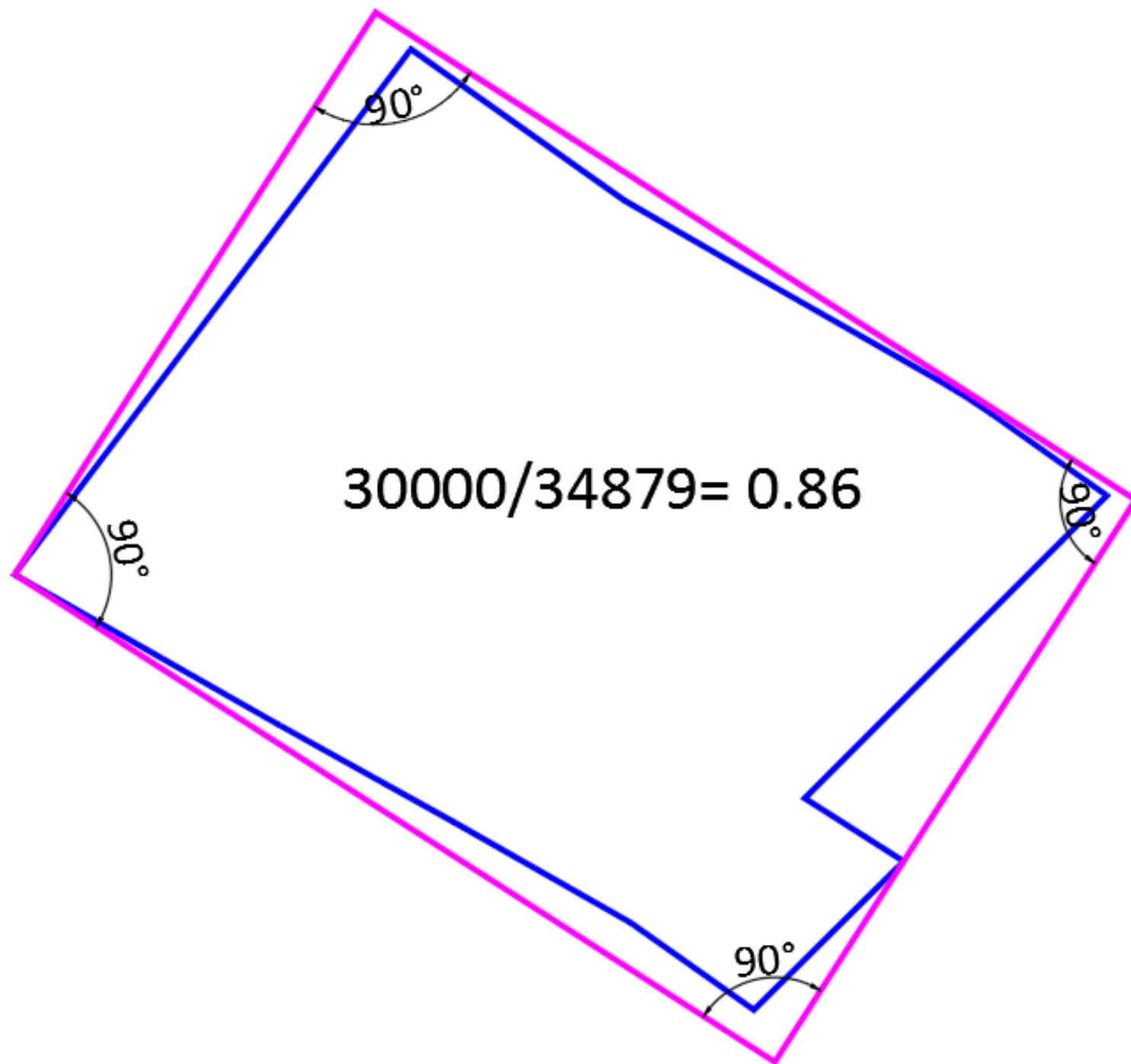
NUEVO CALCULO

IMPRIMIR

REGRESAR

A wide-angle photograph of a beach. The sky is filled with soft, white clouds. The ocean is a deep blue, with white foam from breaking waves visible in the middle ground. The beach is a light, sandy color, and the water reflects the sky. The text "REGULARIDAD DE UN LOTE" is overlaid in the center in white, bold, sans-serif capital letters.

REGULARIDAD DE UN LOTE



An aerial photograph of a tropical coastline. In the foreground, there is a dense green mangrove forest. To the left, a small town with red-roofed buildings is situated near a body of water. A dark, sandy beach curves along the coast. In the background, there are more green hills and a large bay with a small island in the distance. The sky is blue with some clouds.

MUCHAS GRACIAS