



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
SECRETARÍA CONCEJO MUNICIPAL

**OFICIO MSPH-CM-ACUER-473-19**

San Pablo de Heredia, 06 de agosto de 2019

Señores  
Comisión de Obras Públicas  
Municipalidad de San Pablo de Heredia  
Pte.



8/8/2019  
12:06 pm  
JR

Estimados señores:

Para su conocimiento y fines consiguientes me permito transcribir acuerdo adoptado por éste Órgano Colegiado el cual versa:

**CONCEJO MUNICIPAL DE SAN PABLO DE HEREDIA  
SESIÓN ORDINARIA 32-19 CELEBRADA EL DÍA CINCO DE AGOSTO DEL 2019 A  
PARTIR DE LAS DIECIOCHO HORAS CON QUINCE MINUTOS**

**CONSIDERANDO**

Oficio MSPH-AM-NI-150-2019, recibido el día 29 de julio del corriente, suscrito por el Sr. Bernardo Porras López, Alcalde Municipal, donde brinda seguimiento a lo solicitado mediante acuerdo municipal CM-221-19 relacionado con inventario de predios cedidos al municipio producto de fraccionamiento frente a calle pública.

**ESTE CONCEJO MUNICIPAL ACUERDA**

Remitir dicho oficio a la Comisión de Obras Públicas para su respectivo análisis y posterior dictamen.

**ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO N° 473-19**

Acuerdo con el voto positivo de los regidores

- I. María de los Ángeles Artavia Zeledón, Partido Unidad Social Cristiana
- II. Julio César Benavides Espinoza, Partido Unidad Social Cristiana
- III. Damaris Gamboa Hernández, Partido Unidad Social Cristiana
- IV. Yojhan Cubero Ramírez, Partido Liberación Nacional
- V. Betty Castillo Ortiz, Partido Liberación Nacional

  
**LINETH ARTAVIA GONZÁLEZ**  
**SECRETARÍA CONCEJO MUNICIPAL**



 C/c: Archivo



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
ALCALDÍA MUNICIPAL

28 de julio del 2019  
**MSPH-AM-NI-150-2019**

Recibido 29-07-19  
6:30 pm

**Señores**  
**Concejo Municipal**  
**Presente.-**

Estimados Señores:

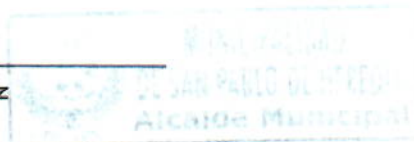
Reciban un cordial saludo de mi parte.

Para lo que corresponda adjunto **OFICIO MSPH-DU-PT-NI- 031-2019**, suscrito por el Lic. Miguel Cortes Sánchez, jefe sección Planificación y Ordenamiento Territorial con respecto a lo solicitado bajo **OFICIO MSPH-CM-ACUER-221-19**.

Sin otro particular, se despide,

Atentamente,

Lic. Bernardo Porras López  
ALCALDE MUNICIPAL





**MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA**  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

MSPH-DU-PT-NI-031-2019

24 de julio de 2019

Señor

Lic. Bernardo Porras López

Alcalde

24/7/2019  
C. Porras  
2:30 pm

Estimado señor:

En atención a lo indicado en el acuerdo municipal SPH-CM-ACUER-221-2019 donde se solicita remitir un inventario de los predios cedidos al municipio producto de fraccionamientos frente a calle pública que no han sido utilizados por la administración ni cedidas a otras entidades públicas y que además se indique el valor comercial de cada una de ellas, hago de su conocimiento que los predios que se encuentran en esta condición son los descritos a continuación:

Finca	Área (m <sup>2</sup> )	Ubicación
4-0107923	641.00	Fracc. Familia González Orozco. 50 m oeste y 200 m norte de APSE.
4-0172065	1218.78	Fracc. Familia Rodríguez Vargas, Las Crucitas.
4-0177035	215.39	Calle Las Joyas. Frente al Cementerio Campo de Paz.
4-0233170	352.00	Barrio Las Cruces. 100 m oeste de Beneficio La Saca.
4-0245943	141.00	Diagonal a la esquina noroeste de la Fábrica de Pastas Vigui.

Adicionalmente le remito oficio MSPH-DHM-VBIM-004-2019 remitido por el arquitecto Marcial Alpizar, perito valuador del municipio donde se detalla el valor comercial de cada predio indicado supra.

Sin más por el momento, se despide,

Lic. Miguel Cortés Sánchez

Jefe Sección

Planificación y Ordenamiento Territorial

Atte. Bernardo Porras López

Reg. 1000

OFICIO MSPH- DHM-VBIM-004-2019  
San Pablo de Heredia, 06 de junio del 2019.

2/06/06/19  
Miguel C.

Señor:

Lic. Miguel Cortes Sánchez

Jefe Sección de Planificación y Ordenam. Territorial

Municipalidad de San Pablo de Heredia.

Estimado señor:

En respuesta a su solicitud realizada por medio del Oficio SPH-DU-PT-NI-026-2019, recibida el 23 de mayo del 2019, en donde se solicita determinar el valor comercial de siete propiedades municipales.

A continuación hago un resumen de las características de cada una de los terrenos a valorar haciendo un cálculo fiscal, luego para determinar el valor comercial,

**4-107923-000:** Propietario: Familia González Orozco y González Sagot.

Ubicada de Finca APSE, 50 oeste y 200 norte, al fondo.  
Naturaleza: Terreno para construir y parte destinado a calle pública. (a segregar)

Área aprox.: 641,00 m<sup>2</sup>; Frente: 9,71m; Pendiente: 15%; Nivel: 0; Regularidad: 0.66; Ubicación: 7; Tipo de vía: 4; servicios 1: 1; servicios 2: 16.  
Plano Catastrado: No se indica. Valor Unitario: \$37.800,00 x m<sup>2</sup>.



**MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
SECCIÓN DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

---

**4-172065-000:** Propietario: Familia Rodríguez Vargas.

Ubicada en Las Crucitas, diagonal este de Fraccionamiento San Lucas.  
Naturaleza: Terreno de cafetal. (a segregar).

Área aprox.: 1218.78 m<sup>2</sup>; Frente: 16.82m; Pendiente: 5%; Nivel: 0; Regularidad: 1.0; Ubicación: 3; Tipo de vía: 4; servicios 4: 1; servicios 2: 16.  
Plano Catastrado: H-0331584-1996. Valor Unitario: \$61.200,00 x m<sup>2</sup>.

**4-177035-000:** Propietario: Municipalidad de San Pablo de Heredia.

Ubicada en Las Joyas, frente al Cementerio Oasis de Paz.  
Naturaleza: Terreno para construir.

Área aprox.: 215.39 m<sup>2</sup>; Frente: 9.50m; Pendiente: 0%; Nivel: 0.50; Regularidad: 0.91; Ubicación: 3; Tipo de vía: 4; servicios 4: 1; servicios 2: 16.  
Plano Catastrado: H-0682994-2001. Valor Unitario: \$67.600,00 x m<sup>2</sup>

**4-233170-000:** Propietario: Municipalidad de San Pablo de Heredia.

Ubicada en Las Cruces Este, 100 metros oeste de Beneficio La Saca.  
Naturaleza: Lote para Construir.

Área: 352.00 m<sup>2</sup>; Frente: 10.00m; Pendiente: 5%; Nivel: 0; Regularidad: 1.0; Ubicación: 5; Tipo de vía: 3; servicios 4: 1; servicios 2: 16.  
Plano Catastrado: H- 1548354-2012. Valor Unitario: \$80.750,00 x m<sup>2</sup>.

**4-245943-000:** Propietario: Municipalidad de San Pablo de Heredia. Ubicada, diagonal este de la Fábrica de Pastas Vígu o 25 este de Autos San Pablo.  
Naturaleza: Terreno para Construir.

Área: 141.00.00 m<sup>2</sup>; Frente: 8.93m; Pendiente: 0%; Nivel: 0; Regularidad: 0.76; Ubicación: 5; Tipo de vía: 4; servicios 4: 1; servicios 2: 16.  
Plano Catastrado: H- 1819263-2015. Valor Unitario: \$120.000,00 x m<sup>2</sup>.





**MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA**  
**SECCIÓN DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Con respecto a los valores comerciales, se consideran además otros factores que inciden directamente en las condiciones que poseen cada uno de los terrenos y que son parámetros considerados al tasar el terreno y para la determinación del valor unitario, como son:

- Servicios Públicos
- Equipamiento urbano en los alrededores.
- Distancia a edificios públicos.
- Distancia a locales comerciales.
- Distancia a paso de vehículos de transporte público Ubicación del lote en la zona comparado con el lote tipo o ideal de la zona.

La determinación del valor unitario del terreno se estima tomando en cuenta entre otros aspectos, los siguientes factores:

- a. Las características propias de la zona y del sector.
- b. La ubicación geográfica del inmueble con respecto al centro del comercio.
- c. La posición del inmueble con respecto al sector y carretera principal.
- d. Las características propias del inmueble como son: área, topografía, uso y grado de explotación.
- e. Oferta y demanda de terreno idénticos y dentro de la zona en estudio.
- f. Investigación sobre valores actuales del terreno con iguales características.

A continuación, el listado comparativo de los valores, fiscal, comercial y el valor comercial propuesto de los terrenos:

# FINCA	AREA	UBICACION	VALOR FISCAL	VALOR COMERC	VALOR PROPUESTO
107923	641.00	FONDO URB. GONZALEZ	37.800,00	120.000,00	100.000,00
172065	1218.78	FRENTE FRACC. SN LUCAS	61.200,00	125.000,00	100.000,00
177035	215.39	FRENTE CEMENT. OASIS	64.350,00	110.000,00	100.000,00
233170	352.00	LAS CRUCES- LA SACA	80.750,00	150.000,00	135.000,00
245943	141.00	DIAGONAL FABR. VIGUI	120.000,00	150.000,00	150.000,00



**MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA**  
**SECCIÓN DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Y en resumen, el precio comercial propuesto para los terrenos municipales son los siguientes:

# FINCA	AREA	UBICACION	VALOR PROP.
107923	641.00	FONDO URB. GONZALEZ	¢64.100.000.00
172065	1218.78	FRENTE FRACCIONAM. SAN UCAS	¢121.878.000.00
177035	215.39	FRENTE A CEMENT. OASIS	¢21.539.000.00
233170	352.00	LAS CRUCES- LA SACA	¢47.520.000.00
245943	141.00	DIAGONAL OESTE A FABR. VIGUI	¢21.150.000.00

Resultando un valor total de los terrenos municipales de ¢ 276.187.000.00  
(Doscientos setenta y seis millones ciento ochenta y siete mil colones)

Sin otro particular, se despide,

atentamente;

Arq: Marcial Alpizar Gutiérrez

Perito Municipal

Sección de Valoraciones de Bienes Inmuebles

**MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA**  
**Administración Tributaria**  
**Depto. de Valoración**  
**de Bienes Inmuebles**



Cc: archivo