

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

Acta de la Sesión Extraordinaria número veintisiete dos mil veintiuno celebrada por la Corporación Municipal de Montes de Oro, el día jueves 22 de abril del 2021, en su Sala de Sesiones, al ser las diecisiete horas y catorce minutos exactas.

REGIDORES PROPIETARIOS:

Luis Francisco Montoya Ayala-Presidente Municipal

Yanin de los Ángeles Villafuerte Reyes-Vice Presidenta

Álvaro Logan Jiménez Castro

Robert Ramírez Arguedas

Leticia Nuñez Nuñez

REGIDORES SUPLENTE:

Ernesto Enríquez Ávila

SINDICOS PROPIETARIOS:

Adonay Jiménez Salas

SINDICOS SUPLENTE:

Edwin Córdoba Arias

FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

Juanita Villalobos Arguedas -Secretaria Municipal

Luis Alberto Villalobos Artavia-Alcalde Municipal

Se somete a consideración el Orden del Día, de la siguiente forma:

ORDEN DEL DÍA:

ARTICULO I.

Comprobación del cuórum

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

ARTICULO II.

❖ Audiencia: Funcionaria Municipal – Sra. Milagro Garita Barahona-del Departamento de Bienes Inmuebles, Catastro y Valoraciones.

❖ **ARTICULO III.**

3-Cierre de Sesión.

ARTICULO I. -COMPROBACION DE CUORUM

INCISO N°1: Comprobado que existe el cuórum, se inicia la Sesión, a las diecisiete horas y catorce minutos exactas.

ENTERADOS

INCISO N°2:

Con la Presidencia del Regidor Luis F.Montoya Ayala, se conoce lo siguiente:

❖ **ARTÍCULO SEGUNDO –AUDIENCIA A LA FUNCIONARIA MUNICIPAL-SRA.MILAGRO GARITA BARAHONA-DEL DEPARTAMENTO DE BIENES INMUEBLES, CATASTRO Y VALORACIONES.**

INCISO N°3:

La Funcionaria Municipal – Sra. Milagro Garita Barahona procede a presentar el Informe 2019-2020, de la siguiente manera:

**MUNICIPALIDAD DE MONTES DE ORO
DEPARTAMENTO DE BIENES INMUEBLES,
CATASTRO Y VALORACIONES**

OBJETIVOS GENERALES

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

Gestionar adecuadamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, mediante la utilización de bases de datos literales y gráficas que garanticen el establecimiento equitativo de la justicia tributaria en la imposición de impuestos (procesos de Declaración Voluntaria y valoración de omisos).

Promover, coordinar, dirigir y ejecutar un apropiado y ordenado Catastro Multifinalitario Municipal, procurando que el cantón cuente con información actualizada.

Antecedente de la Ley 7509

Ley sobre Impuesto Territorial, N° 27 del 2 de marzo de 1939

Tasa: entre 0.30% y 1.05%

Administración, fiscalización y valoración a cargo de la DGT.

29.40% Municipalidad de San José

60.00% Entre las restantes municipalidades

8.60% Para el Poder Ejecutivo

2.00% Para las municipalidades que recibían muy poco.

Total 100.00%

9 de mayo de 1995

Derogatoria Ley N° 27 y nacimiento de la Ley de Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ley N° 7509 otorga a las Municipalidades la Administración y recaudación de este nuevo impuesto.

Tasa: 0.60%

Todo lo relacionado con la valoración de bienes inmuebles sigue siendo competencia de la Dirección General de Tributación.

Reformas

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

Ley N° 7729 (15 de diciembre de 1997)

Traslada a las Municipalidades la función de valoración y de fiscalización del tributo

Tasa: 0.25%

Crea el ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA, con mínima desconcentración y adscrito al Ministerio de Hacienda como asesor obligado de las municipalidades en materia de valoración de bienes inmuebles.

DISTRIBUCIÓN DE LO RECAUDADO

10% para gastos Administrativos de la municipalidad (Art. 3)

10% para las Juntas de Educación y Juntas Administrativas

(Ley 7552, La Gaceta 199 de 20 de octubre de 1995)

76% para obras (Art. 1)

3% para el Catastro Nacional (Art. 30)

1% para la asesoría brindada por el ONT (Art 13)

El 96% de la recaudación se invierte en el cantón

NORMATIVA RELACIONADA

Ley 6999 del 03/09/1995: Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles

Ley 8683 del 6/11/2008: Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda.

Ley 9071 del 17/09/2012: Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la Ley N°7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 9 de mayo de 1995y sus reformas para terrenos de uso agropecuario.

GENERALIDADES LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Es un impuesto nacional a favor de las municipalidades

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

Otorga a las municipalidades el carácter de administración tributaria y deben por tanto:

Registrar sus contribuyentes

Gestionar y fiscalizar las declaraciones

Valorar los inmuebles

Facturar, recaudar el impuesto y ejecutar el cobro(administrativo y/o judicial)

¿Cómo se calcula?

$IBI = \text{VALOR TERRENO} + \text{VALOR DE CONSTRUCCIONES} * 0,25\%$

0,25%

ORGANIGRAMA FUNCIONAL DEL DEPARTAMENTO:



SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

Funciones

NOMBRE	CARGO	UNIDAD DE GESTION	ACTIVIDAD PRINCIPAL QUE REALIZA
<p>María del Milagro Garita Barahona</p>	<p>Encargada del Departamento</p>	<p>Catastro y Bienes Inmuebles</p>	<p>Diseño, seguimiento, control y fiscalización del proyecto de declaración de bienes inmuebles dirigido, ordenado y controlado.</p> <p>Procesar y aprobar técnicamente los trámites y solicitudes de no afectaciones y exoneraciones del Impuesto</p> <p>Confeccionar y procesar los expedientes tributarios.</p> <p>Elaborar un plan anual de trabajo</p> <p>Utilizar toda aquella información existente en la Municipalidad con respecto a cada predio y crear un archivo de registros históricos</p> <p>Actualizar las bases imponibles de los inmuebles de Actualización de la información contenida en la Conciliación Catastral</p> <p>Prestar apoyo a los ciudadanos en términos de: Copia de planos catastrados información catastral.</p> <p>Apoyo en la elaboración de proyectos comunales</p>

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

			<p>Coordinación General del SIIM, IGSM, IGM</p> <p>Colaboración en la Comisión de Control Interno, Planificación, reglamentos, entre otros</p> <p>Estudio, identificación y actualización las sociedades por medio del Registro Mercantil.</p> <p>Elaborar y presentar informes periódicos de</p>

NOMBRE	CARGO	UNIDAD DE GESTION	ACTIVIDAD PRINCIPAL QUE REALIZA
Yalitza Estrada Campos	Asistente Administrativos Departamento	Catastro y Bienes Inmuebles	<p>Recepción, Control, archivo codificación de Permisos de construcción con fines tributarios, Declaraciones Voluntarias de Bienes Inmuebles</p> <p>Recepción, Control, Archivo Codificación de gravámenes hipotecarios, con fines tributarios</p> <p>Recepción, Control y Archivo de planos visados, informaciones posesorias</p> <p>Realizar los ajustes y las actualizaciones respectivas de la base de datos del IBI.</p> <p>Elaborar las certificaciones de valor registrado de bienes inmueble.</p>

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

			Recepción, Control y Archivo de Solicitudes de No Afectación

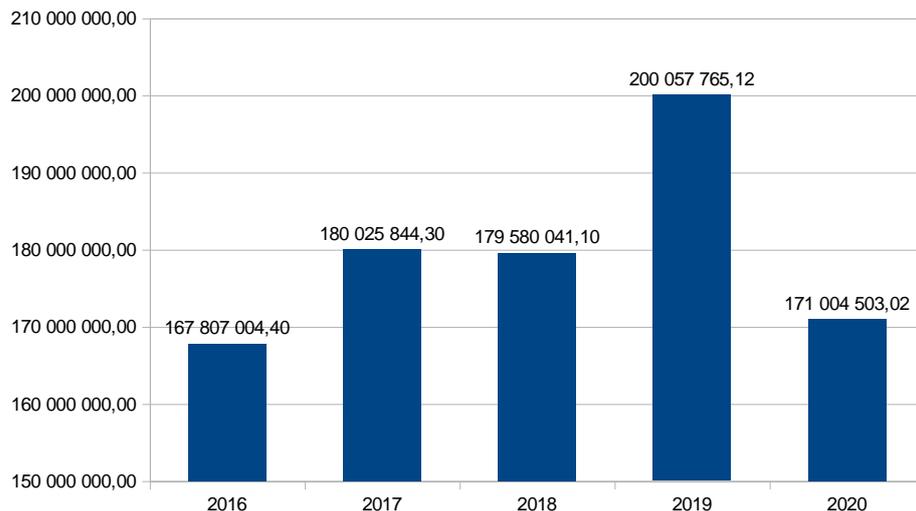
NOMBRE	CARGO	UNIDAD DE GESTION	ACTIVIDAD PRINCIPAL QUE REALIZA
Ingeniero Ernesto Murillo	Perito Valuador	Valoraciones y Catastro	Realizar avalúos y/o propuestas de valor que nos permitan actualizar las bases imponibles de los inmuebles de nuestro cantón mediante procedimientos emitidos por el órgano de Normalización Técnica Revisar, analizar, aprobar o denegar las solicitudes de Visados de Planos Catastrados.

Informe Datos 2019-2020

Ingresos

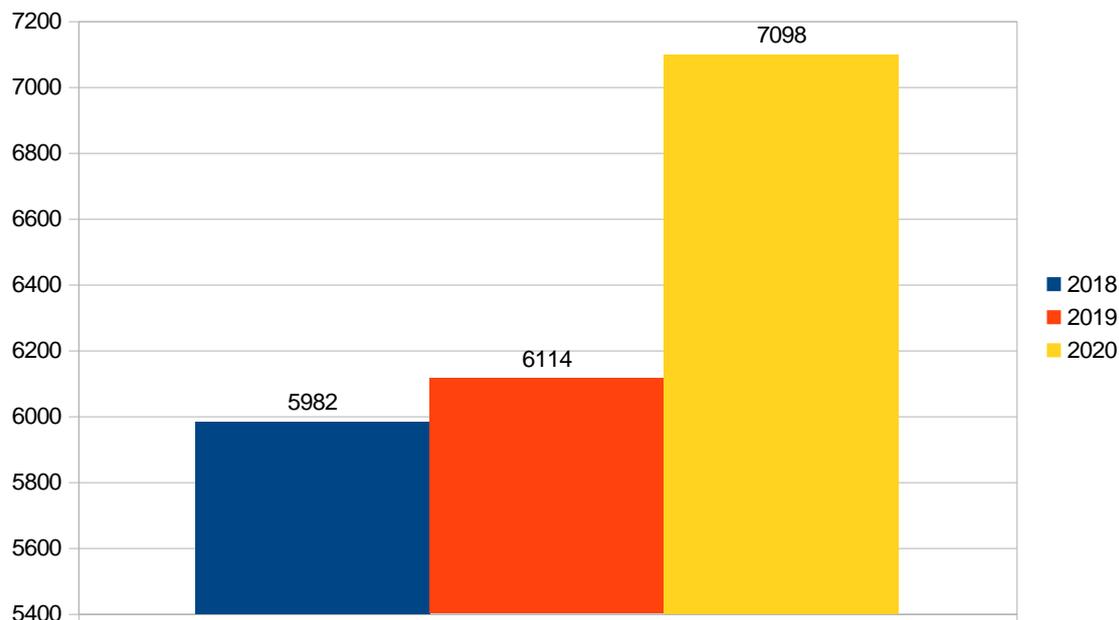
SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021



2019	Prom. Mensual	Recaudación	Superavit o Deficit
230 000 000,00	19 166 666,67	200 057 765,12	29 942 234,88
2020			
230 000 000,00	1 916 666,67	171 004 503,02	58 995 496,98

Contribuyentes



Actividad

NO Afectación del Impuesto de Bienes Inmuebles por Bien Único, base legal Artículo 4 de la ley de Bienes Inmuebles

Proceso

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

- Emisión de una resolución que respalde la apertura y el cierre del proceso
- Divulgar el procedimiento, el formulario, de diversas maneras incluso en la Página WEB de la Municipalidad
- Distribución y Recepción de los formularios de Solicitud
- Verificar que el propietario Actual sea quien realice la solicitud
- Verificar que la propiedad este debidamente declarada o cumpliendo sus cinco años de vida de declaración
- Verificar que el solicitante no tenga más de una finca inscrita o sin inscribir a nivel nacional
- Asignarle un numero de consecutivo a cada solicitud.
- Registro de la solicitud en la base de datos respectiva

Resultados 2019-2020

- En el año 2019 se recibieron 1720 solicitudes y en el año 2020 se recibieron 1800 solicitudes

Actualización de Base de Datos

Recepción y Revisión de la Bases de Datos proporcionada



Registro Movimientos, Gravámenes

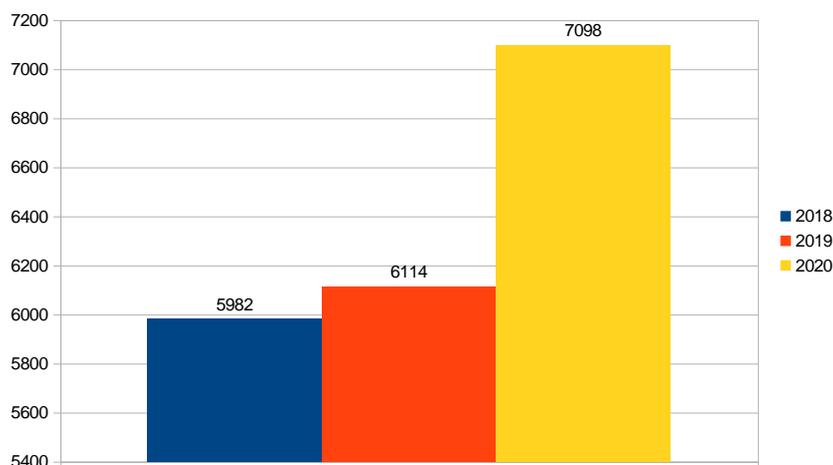


Actualización de la Bases Municipales con fines tributarias

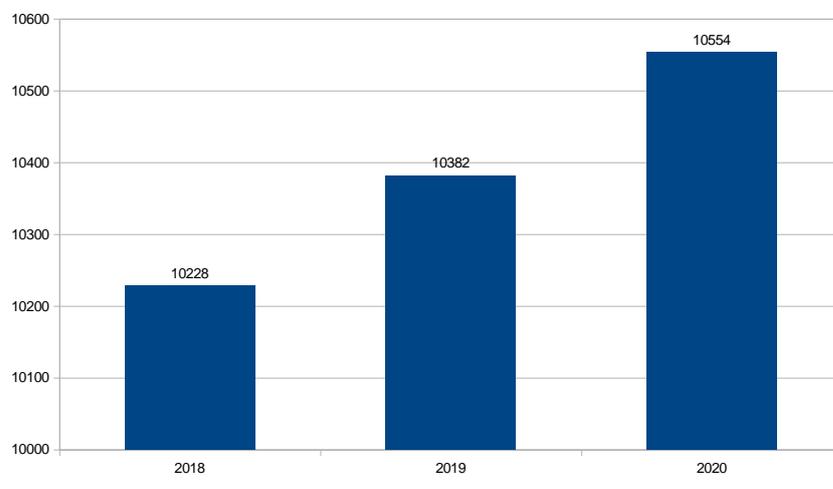
Este es el proyecto 4 de nuestro Plan de Trabajo Anual, durante el año 2019, se deje la base de datos de fincas y Gravámenes actualizada a Diciembre, sin embargo, la base de datos de Declaraciones y permisos de construcción quedo pendiente.

En el año 2020 únicamente se logro actualizar la base de datos de Enero, febrero y marzo, lo que hemos hecho es ir actualizando lo que va llegando.

Contribuyentes



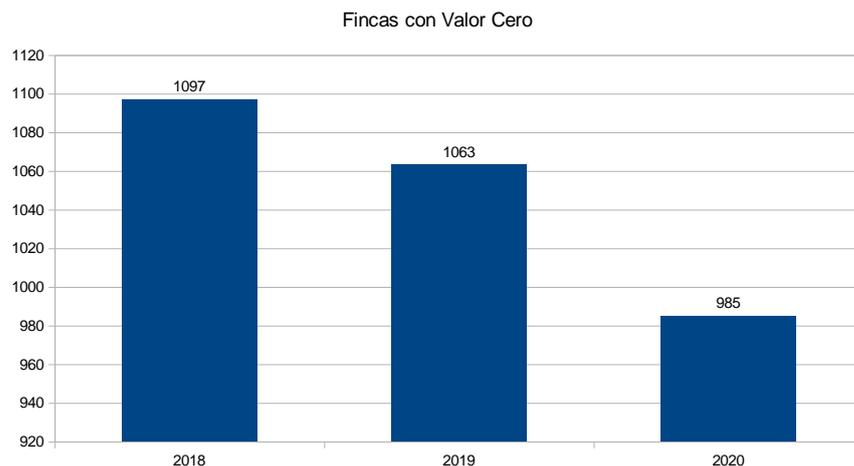
Fincas



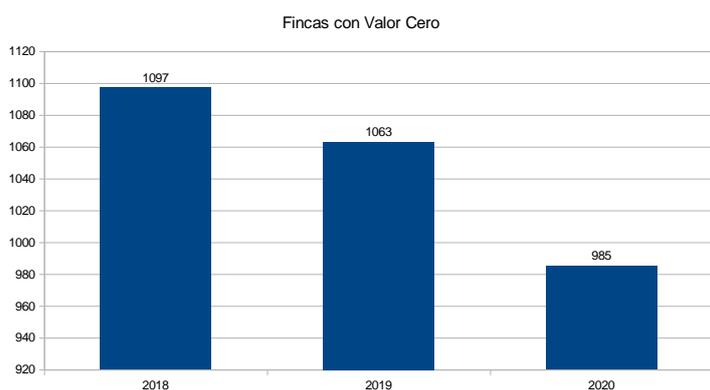
Fincas Valor Cero

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021



Fincas Valor Cero



Actividad

- **Procesos de Declaración Voluntaria dirigida y masiva**

Proceso

- Apertura y Cierre del proceso
- Divulgación del Proceso
- Distribución y Recepción de Formularios
- Revisión de los valores declarados
- Digitación de los datos
- Archivo de los formularios
- Emisión del Cobro

Resultados

- Declaraciones

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

- En el año 2019 se recibieron 231 y en año 2020 175 Declaraciones Voluntarias

Valoraciones

La mayor parte de las declaraciones realizadas llevan como base una Valoración, en el año 2020, se realizaron 74 notificaciones personales a contribuyentes omisos, teniendo una efectividad de un 100%

Declaración voluntaria de bienes inmuebles

De acuerdo a la Ley del Impuesto de Bienes Inmuebles, es un deber de todo ciudadano presentar la declaración de sus bienes inmuebles, por lo menos cada 5 años.

Beneficios al declarar los bienes inmuebles

El valor que usted declare se mantendrá igual durante cinco años y no sufrirá ningún cambio, a pesar de la inflación, excepto por construcción nueva o hipoteca que aumenten su valor, mientras que el valor dado por avalúo tiene una vigencia de tres años.

¿Qué sucede si no la presento?

La Municipalidad a través del perito realizará un avalúo y estará facultada para cobrar multas. En caso de que se realice un avalúo, el propietario tiene derecho a interponer un reclamo según la siguiente escala de recursos:

Tipo de recurso	Ante	Quién es responsable y Plazo
1. Revocatoria	Oficina de Valoraciones	Contribuyente tiene 15 días Oficina de Valoraciones tiene 15 días para resolver
2. Apelación	Concejo Municipal	Contribuyente tiene 15 días
3. Impugnación de la resolución	Tribunal Fiscal Administrativo (TFA) Agota vía administrativa, se cobra el monto fijado por el TFA	Contribuyente tiene 15 días Tribunal Fiscal Administrativo tiene 4 meses para resolver
4. Impugnación	Tribunal Superior Contencioso Administrativo	Contribuyente tiene 30 días después de la notificación del TFA

Actividad

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

- Visado y/o Visto Bueno de Planos y/o Presentaciones Catastrales

Proceso

- Completar el formulario de Solicitud de Visado y/o Visto Bueno
- Revisión de la documentación aportada
- Realizar inspección al predio de ser necesario y conformar un expediente para cada trámite
- Solicitar criterio a otras dependencias cuando el trámite lo requiera.

Resultados

- En cuanto al área de Catastro debo indicarle que en el año 2019 se visaron un total de 177 planos y en el año 2020 283, 72 mas que en el año 2019

Actividad Titulación Terrenos Municipales

- Se conformaron los expedientes de propiedades comunales de Margarita Penón, propiedades que debían ser trasladadas del INVU a la Municipalidad.
- Se conformaron los expedientes de las propiedades comunales del fraccionamiento ubicado en Palmital para traslado del IMAS a la Municipalidad.
- El compañero topógrafo ha realizado el levantamiento topográfico de varias propiedades municipales, contando con plano catastrado en este momento el Mercado, la cancha del futbol de Miramar y el terreno donde se localiza el Edificio Municipal.

FODA OFICINA

Fortaleza:
Recursos humano, capacitado y dispuesto
Recursos tecnológicos apropiados
Apoyo del Órgano de Normalización técnica
Plataforma de Valores Actualizada, publicada en el primer trimestre del año 2020

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

Oportunidades:

Procesos de Formación ofrecidos por la ONT
 Acceso mas seguro a bases de datos y sistemas tecnológicos

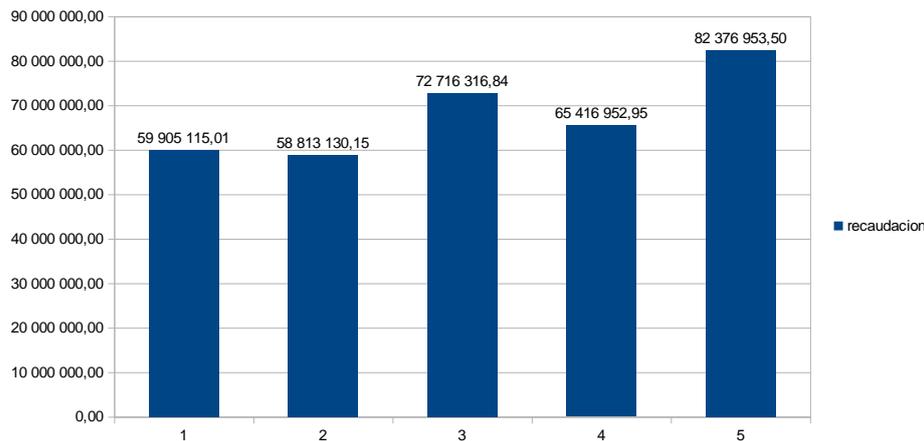
Debilidades :

Falta de Manuales y reglamentos que delimiten proceso
 Inestabilidad en el personal de apoyo con el que cuenta el departamento
 Espacio físico inadecuado para la ejecución de los procesos

Amenazas

Vacíos en los procedimientos, que provocan incertidumbre y apoyan la generación de rumores
 Inestabilidad del departamento por la poca claridad en las funciones y responsabilidades

Proyección 2021



Mes	Recaudación 2017	Recaudación 2018	Recaudación 2019	Recaudación 2020	Recaudación 2021
Enero	25 388 068,66	29 305 702,95	32 600 424,45	30 369 840,65	43 901 130,20
Febrero	14 970 310,25	14 016 081,45	17 022 802,05	18 575 554,90	18 532 010,15
Marzo	19 546 736,10	15 491 345,75	23 093 090,34	16 471 557,40	19 943 813,15
	59 905 115,01	58 813 130,15	72 716 316,84	65 416 952,95	82 376 953,50

Proyección presupuestaria 2021

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

Impuesto	Ingreso I semestre 2020	Factor Multiplicador	Estimación según promedio simple año 2021	Recuperación Pendiente de cobro 5%	Total ingresos proyectados 2021
Bienes Inmuebles	97.820.760,48	2	195.641.520,96	9.782.076,05	205.423.597,01

Para el periodo 2021, el método de proyección presupuestaria se que se utilizo fue una fórmula de promedio simple que toma como base la recaudación del primer trimestre del año 2020, además de una recuperación moderada del pendiente, este tipo de ejercicio nos permitirá ir reduciendo la brecha en el déficit

No Afectaciones 2021

Llevamos 1670 que representan ¢ 43 478015,10, como dato importante debemos indicar que este año se han logrado recaudar ¢ 7 980260,55 productos de excedentes en la aplicación de la no afectación, esperamos año este monto aumente.

Reto

- Lograr realizar un proceso de Declaración Masivo en el Cantón, esto nos permitiría en un mismo proceso actualizar la información de los contribuyentes, actualizar las bases imponibles y mejorar la recaudación del año 2022.

El topógrafo Ernesto Murillo exponen sus funciones y además expresa que existe una problemática sobre el concepto de “servidumbre de paso” y acceso de uso excepcional" que es lo que actualmente indica el reglamento del INVU, lo cual no está claro.

Habrá que hacerse un análisis al respecto y de ahí es que solicito la colaboración del Concejo Municipal.

El Regidor Robert Ramírez Arguedas expresa que no le queda claro lo correspondiente a la distribución de lo recaudado en bienes inmuebles, donde se dice que:

10% para gastos Administrativos de la Municipalidad ,10% para las Juntas de Educación y Juntas Administrativas y 76% para obras, quisiera que se le explicara más.

La Funcionaria Milagro Garita responde que esa distribución es por Ley.

Y se está trabajando para tener una buena recaudación.

El Regidor Robert Ramírez Arguedas externa que el Topógrafo Ernesto tiene razón al decir que el Municipio tiene una indefensión con respecto a lo que dicta el Reglamento del INVU y la idea era enviar la consulta a la Procuraduría General de la República, para esclarecer el asunto y no se había enviado creo que hasta hoy se hizo, a pesar que hace como dos meses se lo hizo saber al Alcalde Municipal, que como regidor iba a presentar una moción y este me contesto que no la presentara, porque él iba hacer la consulta a la Procuraduría .

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

Ahora , con este mismo tema la Unión Nacional de Gobiernos Locales nos viene a decir en una circular que somos autónomos y que podemos tomar la decisión, claro para ellos, a veces somos autónomos y a veces no .

Porque si nos apegamos al reglamento del INVU, tendremos una afectación muy grande para los Oromontanos.

El Presidente Municipal Luis Montoya Ayala expresa que carecemos de reglamentos, pero como Concejo Municipal podemos tomar decisiones y los reglamentos es responsabilidad del Órgano Colegiado. Más sin embargo, esa es nuestra visión en las aprobaciones de estos. Además, que tenemos pendiente lo de la aprobación del Plan Regulador, ya que es una herramienta importante para este departamento.

El Regidor Robert Ramírez Arguedas expresa que no deberíamos depender de la Unión Nacional de Gobiernos Locales para actuar, porque tenemos muchos tiempos de esperar los reglamentos que están haciendo y a la fecha no lo han entregado.

El Alcalde Municipal expresa que lo que diga la Unión Nacional de Gobiernos Locales no es vinculante, ellos colaboran; pero si quiere que quede claro que el día de hoy carecemos de un departamento legal y hay un reglamento del INVU, que no podemos obviar.

Si es cierto; que le manifesté al Regidor Robert, que me diera tiempo para hacer la consulta.

El Regidor Robert Ramírez Arguedas expresa que, al esclarecer ese concepto, daría una herramienta a los funcionarios.

El Regidor Álvaro Loghan Jiménez Castro le pregunta ¿qué porque no se ha nombrado el abogado, si está el dinero y la plaza?

Pregunta acerca de los ingresos de Bienes inmuebles, ¿cuáles acciones se está haciendo para bajar el pendiente?

La Funcionaria Milagro Garita responde que se está gestionando controles , pero lo que corresponde realizar los cobros le corresponde al departamento de Gestión de Servicios, a pesar de que ellos lo tienen como recargo , pero la idea es trabajar con el reglamento de depuración, porque si no se aprueba, sigue subiendo el pendiente.

El Regidor Álvaro Loghan Jiménez Castro pregunta ¿que cómo se calcula el imponible de una propiedad?

La Funcionaria Milagro Garita responde que es de acuerdo con una herramienta que facilita el Ministerio de Hacienda y es con el área total del lote y con algunas características, a través de las zonas homogéneas, más sin embargo el reto es realizar un proceso de valoración masiva.

El Regidor Álvaro Loghan Jiménez Castro pregunta ¿que según el informe, el reto es hacer una valoración masiva; más sin embargo pregunta ¿cómo analizan lo de las exoneraciones y como se aplica? ¿Y quién lo tramita?

La Funcionaria Milagro Garita responde que la exoneración es un beneficio del contribuyente, donde no se puede condicionar, se aplica anual bajo una

SESIÓN EXTRAORDINARIA N°27-2021

22/04/2021

declaración jurada; para el contribuyente que tiene una sola propiedad y también se aplica retroactiva y lo tramita el mismo departamento de Bienes Inmuebles.

El Alcalde Municipal expresa que en lo corresponde al abogado, ahí está la plaza, pero no hay contenido presupuestario para contratar.

Y además, quisiera decir que en este trimestre ha aumentado la recaudación de bienes inmuebles, donde los contribuyentes sea acercan a pagar, porque antes el contribuyente le daba miedo a venir, por lo que felicita a este departamento y a todos los funcionarios.

El Regidor Álvaro Loghan Jiménez Castro expresa que, para la contratación del abogado, se había presupuestado para servicios jurídicos, por lo que, si hay dinero; ahora escuchando al Alcalde Municipal diciendo que la gente ahora no tiene miedo en venir a pagar; pero observa una gran morosidad en el año pasado de 197 millones de colones, lo cual no concuerda con los ingresos.

El Alcalde Municipal responde que necesitamos el reglamento de depuración, porque al no existir; incrementa el pendiente.

La Funcionaria Milagro Garita Barahona expresa que el reglamento de depuración es una herramienta importante y fundamental, ya que carecemos de procedimientos, además deberíamos de usar más la página de la Municipalidad para publicidad.

Agradece por la atención y al Alcalde por estar tan pendiente y preocuparse por el departamento.

El Presidente Municipal Luis Montoya Ayala agradece por el informe.

El Regidor Álvaro Loghan Jiménez Castro sugiere realizar un cronograma de trabajo para ir sacando los reglamentos, lo más pronto posible.

ENTERADOS.

INCISO N°4: SIENDO LAS DIECINUEVE HORAS Y VENTITRES MINUTOS EXACTAS, EL SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL LUIS FRANCISCO MONTOYA AYALA DA POR CONCLUIDA LA SESION.

-U.L.....

**Juanita Villalobos Arguedas
Secretaria Municipal**

**Luis Francisco Montoya Ayala
Presidente Municipal**