

1

2

14

## 17

18

## 22

## 23

## 24

## 25

## 26

## 28

## 29

1    **ARTICULO I. -COMPROBACION DE CUORUM**

2    **INCISO N°1:** Comprobado que existe el cuórum, se inicia la Sesión, a  
3    las diecisiete horas con cuarenta y cuatro minutos exactos.

4    **INCISO N°2:**

5    Con la Presidencia del Regidor Alejandro Arias Ramírez, se conoce lo  
6    siguiente:

7    **ARTICULO SEGUNDO – AUDIENCIAS**

8    **INCISO N°3:** Comisión a cargo de depuración y seguimiento de  
9    **las cuentas por cobrar.**

10   **Presentación del Informe**

11   El Funcionario Municipal Gustavo Torres presentó un informe  
12   general sobre la morosidad y cuentas pendientes de cobro, el cual  
13   fue guardado en formato digital.

- 14       • Se indicó que se había enviado al Concejo Municipal la  
15       documentación correspondiente a la Resolución 11-2025, que  
16       incluye 12 expedientes de patentes revisados por la Comisión  
17       de Depuración e Incobrabilidad.
- 18       • A la fecha, no se ha recibido pronunciamiento por parte del  
19       Concejo sobre dicha resolución.

1    **Reconocimiento**

2    El Presidente Municipal Alejandro Arias Ramírez felicitó al  
3    funcionario por la presentación, destacando la organización de los  
4    datos y las estrategias planificadas para mejorar la gestión de cobros.

5    El Regidor Loghan Jiménez Castro solicitó:

6    Información sobre los años con mayor morosidad.

7    *Un desglose por tipo de servicio.*

8    La posibilidad de enviar mensajes de texto como recordatorio para  
9    los pagos.

10   Información sobre las cuentas con riesgo y las acciones que se están  
11   tomando.

12   El Funcionario Gustavo Torres respondió:

13           ○ Cada año la morosidad incrementa, pero el pendiente  
14           disminuye.

15           ○ Las cuentas con riesgo se analizan para determinar si  
16           son cobrables; de no serlo, se remiten como incobrables.

17       • El Funcionario Johnny Badilla añadió que se está trabajando  
18       con grupos de difusión para enviar avisos a los contribuyentes.

19   La Funcionaria Milagro Garita Barahona procede a presentar del  
20   Informe de Morosidad del Departamento de Bienes Inmuebles  
21   actualizados al 31 d octubre del 2025 y comprende tanto la  
22   morosidad por monto adeudado como por cantidad de  
23   contribuyentes.

24   La Morosidad es de 2760 contribuyentes por un monto de  
25   ¢266.432.324.50 distribuido : Miramar 138.268.648.00 para un

52%, La Unión ¢52.276.352.10 y San Isidro ¢72.402.559.20 para un 28%.

Acciones implementadas

Durante el 2025, el Departamento de Bienes Inmuebles ha ejecutado las siguientes acciones para reducir la morosidad y mejorar la recaudación:

- 1. **Depuración y actualización de la base de datos catastral y tributaria.**
- 2. **Campaña “Ponte al día con tu Municipalidad”:** envío de notificaciones, mensajes por WhatsApp y recordatorios electrónicos.
- 3. **Coordinación interdepartamental** con Gestión de Servicios y Desarrollo Urbano para ubicar contribuyentes con permisos activos.
- 4. **Implementación del Cobro Preventivo** en colaboración con la Coordinación de Cobros, siguiendo el Manual de Procedimientos aprobado.

Se han realizado 89 notificaciones de ellas 21 personas se acercaron a cancelar logrando una recuperación de ¢ 4 765 927,43

- 5. **Atención personalizada** a contribuyentes morosos con facilidades de pago y acuerdos de pago.

Resultados y avances

Indicador	Resultado 2024	Resultado 2025 (a octubre)
Recaudación del IBI (¢)	177 millones	171 millones
Monto moroso total (¢)	221 millones	226 millones

Retos identificados

- Existencia de propiedades sin titular actualiza, especialmente sociedades inactivas y sucesiones.
- Ausencia de seguimiento en las gestiones de cobro prejudicial y judicial
- Necesidad de automatizar alertas de morosidad en el sistema tributario.
- Limitada cultura de pago en contribuyentes con bajo monto adeudado.

Concluyó diciendo que el Departamento de Bienes Inmuebles ha demostrado brindar aporte significativo en la sostenibilidad de la morosidad, mejorando los procesos de control, sin embargo, persisten desafíos estructurales que requieren un abordaje conjunto con la Alcaldía, los Departamento que tenemos a cargo la gestión Cobros y el Concejo Municipal.  
La sostenibilidad financiera del municipio depende en gran medida

1 de una recaudación eficiente y equitativa, por lo que se recomienda  
2 mantener las acciones de seguimiento permanente, educación tributaria y  
3 depuración de registros catastrales

4 **(Queda en digital y en físico la presentación)**

5 • El Presidente Municipal Alejandro Arias señaló que, entre los  
6 tributos, los más fáciles de recuperar son los relacionados con bienes  
7 inmuebles, ya que cuentan con respaldo y permiten iniciar procesos  
8 de cobro judicial.

9 □ Consultó sobre el estado actual de dichos procesos judiciales.

10 □ La Funcionaria Milagro Garita Barahona indicó que actualmente  
11 existe una ausencia de abogado para llevar a cabo estos procesos  
12 judiciales de cobro.

13 □ Ante esta situación, el Presidente Municipal sugirió que sería  
14 conveniente considerar la contratación de servicios profesionales  
15 externos, no como plaza fija, sino mediante servicios especiales, para  
16 atender estos casos de manera más eficiente.

17 La Arq. Andrea Bolaños Calderón procede a presentar un informe  
18 técnico de permiso de construcción , en el cual externa que el  
19 comportamiento de los ingresos El presente informe tiene como  
20 objetivo analizar el comportamiento de los ingresos municipales  
21 correspondientes a los permisos de construcción y las multas  
22 asociadas durante los periodos fiscales 2024 y 2025, con el fin de  
23 identificar, variaciones y posibles causas, para mejorar en los  
24 próximos años, cabe indicar que para este año 2025, se presupuestó  
25 la recaudación de ¢22,000,000.00 y a la fecha se ha recaudado  
26 ¢35,819,044, llegando a la meta de lo presupuestado.

27 **2. Datos de referencia**

Año	Ingresos por Permisos de Construcción (¢)	Ingresos por Multas (¢)	Total Anual (¢)
2024	21 570 320,80	4 272 628,00	25 842 948,80
2025	34 022 194,00	1 796 850,00	35 819 044,00

28 **3. Análisis**

1 Entre los años 2024 y 2025 se observa un incremento significativo  
2 del 57.8% en los ingresos provenientes de permisos de construcción,  
3 pasando de ¢21.57 millones a ¢34.02 millones.  
4 Este aumento se debe a un mayor dinamismo en la actividad  
5 constructiva local durante el 2025, reflejo de una reactivación  
6 económica postpandemia.

7 **4. Conclusión**

8 Esto refleja un fortalecimiento del proceso de recaudación municipal  
9 vinculado a la actividad constructiva, pese a la reducción en multas.  
10 Comportamiento de la Morosidad en Permisos de Construcción  
11 Periodos 2024 – 2025

12 El objetivo del presente informe es analizar la evolución de la  
13 morosidad asociada a permisos de construcción, comparando el  
14 saldo registrado al cierre del año 2024 con la situación vigente al 05  
15 de noviembre de 2025, a fin de identificar tendencias y evaluar la  
16 gestión de recuperación de ingresos.

17 **Datos de Referencia**

Año / Fecha	Monto de Morosidad (¢)
2024	5 205 668,00
05/11/2025	6 248 024,00

18 **Conclusiones**

19 Entre el cierre del año 2024 y el 05/11/2025, se observa un  
20 incremento en la morosidad por permisos de construcción.

- 21 • El saldo moroso pasó de ¢5.20 millones a ¢6.24 millones.
- 22 • Aunque cuantitativamente el monto no representa un riesgo  
23 financiero crítico para el municipio, el porcentaje de  
24 crecimiento sí constituye una señal de alerta operativa.

1	<b>INFORME TÉCNICO PATENTES</b>								
2	Para el caso de las patentes se presupuestó la recaudación de								
3	¢218,772,594.45 y a la fecha se ha recaudado la suma de								
4	¢219,021,158.25, lo que hemos logrado llegar a la meta de lo								
5	presupuestado.								
6	<b>Antecedentes</b>								
7	El presente informe tiene como propósito analizar el comportamiento								
8	de los ingresos municipales por concepto de patentes municipales								
9	durante los años 2024 y 2025. El objetivo es determinar las								
10	variaciones interanuales								
11	1. Datos de referencia								
	<table><tr><td colspan="2">2. Datos de referencia</td></tr><tr><td>Año</td><td>Ingresos por Patentes Municipales (¢)</td></tr><tr><td>2024</td><td>208 442 729,95</td></tr><tr><td>2025</td><td>219 021 158,25</td></tr></table>	2. Datos de referencia		Año	Ingresos por Patentes Municipales (¢)	2024	208 442 729,95	2025	219 021 158,25
2. Datos de referencia									
Año	Ingresos por Patentes Municipales (¢)								
2024	208 442 729,95								
2025	219 021 158,25								
12									
13	Entre los años 2024 y 2025 se observa un incremento del 5.07% en los								
14	ingresos por concepto de patentes municipales, lo que representa un								
15	aumento absoluto de ¢10 578 428,30.								
16	<b>Conclusiones</b>								
17	El crecimiento del <b>5.07%</b> evidencia un comportamiento estable y								
18	positivo en la recaudación de ingresos por patentes, consolidando								
19	una base tributaria sólida que aporta significativamente a la								
20	sostenibilidad financiera del municipio.								
21	Dado que los ingresos por patentes representan uno de los								
22	principales rubros de ingresos ordinarios municipales, el resultado								
23	obtenido durante 2025 refleja una gestión responsable y un								
24	cumplimiento adecuado de las disposiciones establecidas en la								
25	normativa vigente.								
26	<b>Comportamiento de la Morosidad en Patentes Municipales</b>								
27	<b>Periodos 2024 – 2025</b>								

1 El presente informe tiene como objetivo analizar el comportamiento  
2 de la morosidad en el pago de patentes municipales, tomando como  
3 referencia los saldos pendientes de cobro al cierre del año 2024 y la  
4 situación actualizada al 05 de noviembre de 2025, con el propósito  
5 de valorar el avance en la gestión de cobro y la efectividad de las  
6 acciones implementadas para reducir los saldos en mora.

7 **Datos de Referencia**

2. Datos de referencia

Año / Fecha	Monto de Morosidad (€)
2024	262 406 455,95
05/11/2025	214 283 013,05

8

9 **Análisis**

10 Entre el cierre del año 2024 y el 05 de noviembre de 2025, se observa una  
11 reducción de €48 123 442,90 en el saldo de morosidad, lo que representa  
12 una disminución del 18.3% respecto al monto moroso del año anterior.

13 **Conclusiones**

14 El comportamiento evidenciado muestra una tendencia positiva de  
15 reducción de morosidad, lo cual refleja un avance en la gestión de cobro y  
16 seguimiento a los contribuyentes con cuentas pendientes.

17 A pesar de la mejora, el monto pendiente aún es alto en proporción a los  
18 ingresos totales del rubro, lo que sugiere mantener las acciones de  
19 seguimiento y cobro.

20 **Depuración de cuentas incobrables**

21 Por otra parte, este departamento aplico en el sistema las cuentas de  
22 incobrables aprobadas por el concejo municipal en la Sesión Ordinaria N.º  
23 37-2025, celebrada el día 14 de enero de 2025., las cuales detallo a  
24 continuación:



Sesión Extraordinaria No.40-2025

06 de noviembre de 2025

N°	NOMBRE	CEDULA	MONTO	INTERESES	TOTAL	N° Oficio	Folios
1	Arrocera de Miramar	3101025446	₡70.978.059,20	₡100.383.612,10	₡171.361.671,30	MMO-DDU-049-2024	62
2	Diapa Distribuidora Aliansa	3101671071	₡1.432.638,00	₡1.682.937,50	₡3.115.575,50	MMO-DDU-066-2024	36
3	Cinthia Alfaro Muñoz	602540287	₡2.400.609,35	₡4.088.480,35	₡6.489.089,70	MMO-DDU-067-2024	47
4	Santos CMI CR S.A.	3101570269	₡559.360,00	₡1.060.012,20	₡1.619.372,20	MMO-DDU-068-2024	25
5	Yixan Vindas García	603170669	₡332.960,00	₡617.263,90	₡950.223,90	MMO-DDU-069-2024	29
6	Distribuidora la colocha	3102290668	₡460.400,00	₡771.738,70	₡1.232.138,70	MMO-DDU-71-2024	27
7	Giovanni Rodriguez Obando	503290885	₡1.018.983,75	₡495.834,60	₡1.514.818,35	MMO-DDU-73-2024	52
8	Adriana Vargas Corrales	117620496	₡763.700,00	₡335.187,20	₡1.098.887,20	MMO-DDU-74-2024	30
9	Alberto Nuñez Venegas	603030743	₡1.442.800,00	₡2.325.886,25	₡3.748.686,25	MMO-DDU-039-2024	37
10	Comercial Pochet S.A.	3101207126	₡9.320.536,00	₡8.882.468,25	₡18.203.004,25	MMO-DDU-70-2024	25
11	El Canguro Feliz S.A.	3101216197	₡2.533.200,00	₡5.234.918,55	₡7.768.118,55	MMO-DDU-75-2024	29
12	GS Magia Internacional S.A	3101201845	₡4.645.600,00	₡8.539.146,25	₡13.184.746,25	MMO-DDU-76-2024	30
	TOTAL		₡95.888.846,30	₡134.417.485,85	₡230.286.332,15		

1

2 Esta otra lista ya se aprobó por la comisión y se envió a la alcaldía el día 14 de febrero para análisis

3 al concejo con el número de Oficio MMO-DDU-018-2025.

4

N°	NOMBRE	CEDULA	MONTO	INTERESES	TOTAL	N° Oficio	Folios
1	Seguridad de Miramar Semi S.A	3-10164-9887	₡1.080.800,00	₡ 1.255.128,00	₡ 2.335.928,00	MMO-DDU-02-2025	28
2	Inversiones Frele del Pacifico Central S.A	3-101-240-109	₡697.279,50	₡ 1.308.100,10	₡ 2.005.379,60	MMO-DDU-03-2025	36
3	Erick Alberto Segura Trejos	6-0227-0024	₡1.876.310,00	₡ 3.277.700,10	₡ 5.154.010,10	MMO-DDU-04-2025	45
4	Lider Klever Paco Arguello	6-0210-0691	₡67.140,00	₡ 52.411,15	₡ 119.551,15	MMO-DDU-05-2025	26
5	Jorge Eduardo Moncada Cortes	6-0251-0047	₡488.890,00	₡ 919.720,70	₡ 1.408.700,70	MMO-DDU-06-2025	24
6	Ana Leticia de Jesus Arias Trejos	6-0191-0473	₡1.036.000,00	₡ 534.430,65	₡ 1.570.430,65	MMO-DDU-07-2025	19
7	Ana Cristina de los Angeles Montero Sandoval	1-0668-0074	₡488.980,00	₡ 785.233,60	₡ 1.274.213,60	MMO-DDU-08-2025	32
8	Franklin de Jesus Carranza Picado	2-0438-0799	₡580.780,00	₡ 1.324.003,05	₡ 1.904.783,05	MMO-DDU-09-2025	25
9	Marcos Andrey León García	6-0418-0042	₡968.815,20	₡ 626.702,50	₡ 1.595.517,70	MMO-DDU-10-2025	18
10	Tania Marcela Rodríguez Sanchez	6-0325-0633	₡717.980,00	₡ 1.175.518,10	₡ 1.893.498,10	MMO-DDU-11-2025	23
11	Alejandro de Jesús Víctor Víctor	6-0423-0116	₡1.775.995,50	₡ 1.408.040,80	₡ 3.184.036,30	MMO-DDU-12-2025	27
12	Marisol del Carmen Aguirre Aguirre	6-0168-0465	₡892.500,00	₡ 654.907,45	₡ 1.547.407,45	MMO-DDU-13-2025	42
	TOTAL		₡10.671.470,20	₡ 13.321.896,20	₡ 23.993.456,40		

5

6

N°	NOMBRE	CEDULA	MONTO	INTERESES	TOTAL	N° Oficio	Folios
1	Fanny Maria Ramírez Alvarado	6-0078-0639	₡2.892.767,10	₡ 2.991.396,00	₡ 5.884.163,10	MMO-DDU-14-2025	43
2	Cooperativa Autogestionaria de servicios	3-004-420044	₡1.660.660,00	₡ 3.127.644,85	₡ 4.788.304,85	MMO-DDU-15-2025	33
3	Josué Antonio Gutiérrez Cortés	6-0353-0355	₡191.080,00	₡ 236.252,20	₡ 427.332,20	MMO-DDU-16-2025	24
4	Gustavo Antonio Rodríguez Villalobos	6-0302-0133	₡221.687,30	₡ 233.017,75	₡ 454.705,05	MMO-DDU-17-2025	51
5	Marianella de los Angeles Nuñez Venegas	1-0981-0222	₡216.280,00	₡ 290.579,25	₡ 506.859,25	MMO-DDU-19-2025	28
6	Cristhian José Barrientos Cordero	6-0364-0726	₡2.533.539,80	₡ 2.057.405,70	₡ 4.590.945,50	MMO-DDU-20-2025	73
7	Rosibel Alvarado Mendez	1-1514-0257	₡1.845.296,35	₡ 4.936.756,50	₡ 6.782.052,85	MMO-DDU-21-2025	74
8	Seidy Maria Ledezma Monestel	6-4950-4483	₡455.176,40	₡ 758.274,20	₡ 1.213.450,60	MMO-DDU-37-2025	17
9	Federico Oscar Jimenez Cruz	60198-0018	₡235.000,00	₡ 386.016,15	₡ 621.016,15	MMO-DDU-38-2025	19
10	Xenia Lorena de los Angeles Sanchez Prendas	6-0193-0300	₡592.000,00	₡ 1.153.008,45	₡ 1.744.438,25	MMO-DDU-39-2025	59
11	Costa Rica Traditions Travel Sociedad Anonima	3-101-556-743	₡985.400,00	₡ 1.851.082,05	₡ 2.836.482,05	MMO-DDU-41-2025	33
12	Constructora Melkajadig S.A	3-101-566-797	₡465.400,00	₡ 815.835,20	₡ 1.281.235,20	MMO-DDU-43-2025	23
	TOTAL		₡12.294.286,95	₡ 13.873.052,25	₡ 31.130.985,05		

7

8

1 Esta última lista actualmente se mantiene pendiente de resolución  
2 la gestión correspondiente a la depuración de cuentas incobrables  
3 por un monto total de ₡31 130 985,05, la cual ya fue remitida a la  
4 Comisión, para su respectivo análisis y dictamen.

5 Dicha depuración comprende expedientes con antigüedad  
6 considerable y cuya recuperación resulta inviable por diversas  
7 causas justificadas, tales como:

- 8 • Cierre definitivo o inactividad de los negocios.
- 9 • Deudas declaradas incobrables por prescripción o  
10 imposibilidad legal de cobro.
- 11 • Contribuyentes fallecidos o sociedades disueltas sin sucesión  
12 de obligaciones.
- 13 • Falta de localización de los contribuyentes pese a gestiones  
14 reiteradas de cobro administrativo.

15 Una vez emitido el pronunciamiento oficial de la Comisión, se procederá a  
16 incluir en el sistema municipal como los casos aprobados anteriormente,  
17 los saldos señalados en la tabla arriba, ajustando el total de la morosidad  
18 y reflejando un poco más la situación real de la municipalidad y así  
19 depurada de la morosidad municipal.

## 20 **CONCLUSIÓN**

21 A pesar de las gestiones ha costado bajar el pendiente ya que el trámite o  
22 proceso es un poco lento y el sistema todos los días genera intereses.

23 **(queda el informe en digital y físico)**

24 El Funcionario Johnny Badilla-Gestor de Servicios procede a realizar su  
25 presentación.

1 Presenta sus funciones, gestiones realizadas, labores realizadas en el  
2 campo en el Mercado Municipal, cementerio municipal, acueducto  
3 municipal, las averías programas, de acueducto e interrupción por avería;  
4 trabajos realizados en el anfiteatro, pasque o zonas verdes, terminal de  
5 buses, recolección de basura, tenemos la estrategia del kiosko tributario.  
6 La morosidad del agua medida: años anteriores por un monto de ¢  
7 10.734.903.84 actual ¢63.917.351.15 igual ¢74652.254.99, pendiente  
8 del cementerio pendiente ¢2.483.703.00 arreglo de pago ¢250.294.00,  
9 recolección de residuos sólidos: años anteriores: ¢18.302.798.20, primer  
10 trimestre: ¢3.813.533.70 segundo trimestre ¢4.800.932.50

11  
12  
13  
14

Mercado Municipal					
Código del Rubro	Nombre del Rubro	Monto de Años Anteriores	Primer Trimestre	Segundo Trimestre	Total
1312040110000-00	ALQUILER DEL MERCADO MUNICIPAL	26 173 461,50	436 288,20	571 230,30	27 180 980,00
1312040110000-01	ALQUILER MERCADO INTERNO	1 413 069,60	0,00	0,00	1 413 069,60
1312040110000-02	ALQUILER DE MERCADO AFUERA	0,00	0,00	0,00	0,00
1312040110000-03	ALQUILER DE MERCADO AFUERA	1 479 888,45	0,00	0,00	1 479 888,45
1312040110000-04	ALQUILER MERCADO EXTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00
1312040110000-05	ALQUILER MERCADO INTERNA	381 654,00	0,00	0,00	381 654,00
1312040110000-06	ALQUILER DE MERCADO MUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00
Fuente: Infinito Set 2025					
Total: ¢30 455 592					

21  
22



- 23
- (queda el informe en digital)
- 24
- El Regidor Álvaro Loghan Jiménez planteó una inquietud respecto
- 25
- a 34 minas ilegales que no cuentan con permisos ni patentes, y

1 mencionó que ya han ocurrido dos accidentes relacionados con estas  
2 actividades.

3 □ La Arquitecta Andrea Bolaños respondió que se han realizado  
4 reuniones con instituciones involucradas, tales como:

- 5 • **SETENA**
- 6 • **Ministerio de Salud**

7 Sin embargo, indicó que el proceso para obtener los permisos  
8 correspondientes es complejo, y aún no se ha logrado que los  
9 responsables se pongan a derecho.  
10 Recalcó que es necesario darle seguimiento a este tema por su  
11 relevancia.

12 **ARTICULO III-CIERRE DE SESIÓN**

13 **INCISO N°4:**

14 **SIENDO LAS DIECINUEVE HORAS Y CINCUENTA Y OCHO MINUTOS**  
15 **EXACTOS, EL SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL ALEJANDRO ARIAS**  
16 **RAMIREZ DA POR CONCLUIDA LA**  
17 **SESION.U.L.....**

18	_____	_____
19	<b>Juanita Villalobos Arguedas</b>	<b>Alejandro Arias Ramírez</b>
20	<b>Secretaria Municipal</b>	<b>Presidente Municipal</b>