

## SESIÓN EXTRAORDINARIA Nro. 019-2011

En la Ciudad de Curridabat, al ser las dieciocho horas cinco minutos del martes primero de marzo de dos mil once, Salón de Sesiones "**José Figueres Ferrer**", una vez comprobado el quórum estructural, inicia la Sesión Extraordinaria Nro. 019-2011 del Concejo de Curridabat, período 2010 - 2016, con la asistencia siguiente:

**REGIDORES PROPIETARIOS:** Guillermo Alberto Morales Rodríguez, quien preside; Edwin Martín Chacón Saborío; Natalia Galeano Calderón, en sustitución de su compañera Paula Andrea Valenciano Campos; María Eugenia Garita Núñez, José Antonio Solano Saborío, Olga Marta Mora Monge; y Ana Isabel Madrigal Sandí.

**REGIDORES SUPLENTE:** Roy Barquero Delgado, Dulce María Salazar Cascante, Maritzabeth Arguedas Calderón, Esteban Tormo Fonseca y Alejandro Li Grau.

También se cuenta con la presencia de Síndicos y Síndicas: **Distrito Centro:** Ana Lucía Ferrero Mata. **Propietaria. Distrito Granadilla:** Virgilio Cordero Ortiz, **Propietario. Distrito Sánchez:** Carmen Eugenia Madrigal Faith, **Propietaria. Marvin Jáen Sánchez, Suplente. Distrito Tirrases:** Julio Omar Quirós Porras, **Propietario, Dunia Montes Álvarez, Suplente.**

**ALCALDE MUNICIPAL:** Edgar Eduardo Mora Altamirano. **SECRETARIO MUNICIPAL:** Allan P. Sevilla Mora.-

### **CAPÍTULO ÚNICO: ATENCIÓN A FUNCIONARIOS DEL ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA PARA CONOCER INFORMACIÓN SOBRE ACTUALIZACIÓN PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS.-**

La señora Sandra Vargas, Asesora Legal del Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación, del Ministerio de Hacienda, hace uso de la palabra para reseñar la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, específicamente, una visión clara respecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Explica que el proyecto se origina en la Ley 8154 "Ley de Aprobación del Préstamo N° 1284/OC-CR "PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO", el cual persigue la elaboración de todas las plataformas de valores para las municipalidades y planificar todo el país en relación al catastro y registro, debido a la problemática que había con las medidas de planos y trasposición de terrenos. Es un programa de \$92 millones. Componentes de la ley:

- a) Formación del catastro nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro:
  - a) reestructuración institucional del sistema catastral-registral y adecuación del marco legal y normativo.
  - b) formación del catastro y compatibilización con el registro.
  - c) elaboración del sistema nacional de información territorial (SNIT) para manejar la base de datos única catastral-registral del país, y sobre cuya capa básica podrán montarse diferentes Sistemas de Información Geográficos (SIG). El SNIT estará interconectado con los municipios de todo el país, así como

con otras entidades públicas usuarias de la base de datos catastral/registral, y opcionalmente con usuarios privados, tales como notarios, agrimensores, y otros.

- b) Prevención y resolución de conflictos sobre derechos relacionados con la propiedad inmueble: Implica que cuando se cuente con las zonas catastrales, se va a informar a toda la comunidad, se trabajará con todos los planos del cantón en un local y se indicará cuál es la problemática de cada vecino. Las personas que no estén de acuerdo con la RAC, tendrá que acudir a un juicio y mientras tanto, se les congelará la propiedad.
- c) Fortalecimiento municipal en el uso de la información catastral: apoyará el establecimiento del catastro fiscal, con el fin de maximizar el recaudo del impuesto sobre los bienes inmuebles por las municipalidades.
  - a) Apoyo a la gestión fiscal municipal. Ayudará a los municipios a mejorar los procesos de valoración de predios y construcciones, así como en los procesos de cobro y recaudación del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Contempla: (a) compra de equipo de cómputo y programas y aplicaciones SIG y de administración de bases de datos para integrar la información gráfica del catastro con las bases temáticas de zonas homogéneas, infraestructura de servicios y valores de terrenos y construcciones; (b) capacitación del personal en temas informáticos y de SIG; y (c) fortalecimiento del Órgano de Normalización Técnica (ONT) por medio de equipos y capacitación de personal.
  - b) Mejorará la capacidad de los municipios para utilizar sus recursos físicos y financieros, utilizando la información catastral e integrándola a procesos de ordenamiento y zonificación territorial, formulación e integración de planes de desarrollo.

#### **Impuesto Sobre Bienes Inmuebles**

Hasta 1995 se le llamaba Impuesto Territorial y era administrado por el Ministerio de Hacienda. Su distribución injusta porque tenía montos predefinidos, porque asignaba un 8.6% para gastos administrativos y el 29.4% de toda la recaudación era para la Municipalidad de San José.

El resto se le destinaba a las demás corporaciones municipales. Ahora sigue siendo un impuesto del Estado, pero administrado por las municipalidades, de ahí que para algunos se transgrede la autonomía nacional, pero ello no es así porque los gobiernos locales poseen la administración, gestión, fiscalización y recaudación, aunque continúa siendo del Estado.

El Ministerio de Hacienda mantiene el ONT y la obligación de ésta es para con las municipalidades, a las que tiene que entregar todas las herramientas para la correcta administración de este impuesto.

**Deberes formales de los contribuyentes:** Deben realizar una declaración jurada al menos cada cinco años, a este momento, cada uno debería haber entregado tres declaraciones. La tarifa es el 0.25% del valor total de

sus inmuebles, lo que representa ₡2.500,00 por cada millón de colones al año.

Algunos contribuyentes señalan que la municipalidad no les recibe sus declaraciones, lo cual es ilegal, aunque es posible procurar persuadir para que las declaraciones se acerquen a una realidad o al valor de la plataforma, porque éstas tienen un 20 o 25% en relación al mercado.

El impuesto se pone al cobro a partir del primer trimestre de cada año. También se debe detectar a todos los omisos y calcular lo pertinente.

Cuando el contribuyente deja de pagar o paga menos, se le calcula sobre el 0.25% de ₡6.000.000,00. No se toman en cuenta aquellos terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial.

En el artículo 79 de la Ley 7779 Ley del uso y manejo del suelo, se exonera a todas las personas que cumplan con uso y manejo adecuado del suelo, un 40% del monto a pagar.

Todas las 81 municipalidades del país y Concejos Municipales de Distrito, cuentan ya con las plataformas de valores. Los procesos son urgentes como valiosos.

Seguidamente, se concede la palabra al señor Roberto Molina Sánchez, Ingeniero del ONT, quien explica que la plataforma de valores tiene tres componentes principales:

- Manual de valores base por tipología constructiva.
- Software o programa de valoración, elaborado en el Ministerio de Hacienda luego de una experiencia de 30 años, con la observación en el comportamiento de los valores y factores que inciden en la valoración de inmuebles, sean rurales o urbanos.
- Plataforma de valores de terrenos por zonas homogéneas, que se compone de los mapas de valores de terrenos, memoria de cálculo digital, donde está toda la información y procedimientos aplicados.
- Matrices, factores de ajuste e informe técnico de todo lo que se hizo en Curridabat.

#### **METODOLOGÍA**

- DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS
- DEFINICIÓN DEL LOTE O FINCA TIPO (Corresponde a un lote o finca cuyas características - variables - son las más frecuentes en una zona homogénea)
- 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

**PROCESAMIENTO DE DATOS:**

- ANÁLISIS DE LOS DATOS.
- VALORES DEL LOTE Y FINCA TIPO.
- VALOR DE LA ZONA HOMOGÉNEA.
- CONGRUENCIA DE VALORES.
- CONCERTACIÓN DEL VALOR.

**PROCESOS:**

- ✓ MAPAS (VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS, VÍAS, CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS/PENDIENTES)
- ✓ MATRICES DE INFORMACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS.

**PROGRAMA DE VALORACIÓN COMPARATIVO:**

- ✓ Mediante modelos matemáticos (fórmulas), compara las características del lote o finca tipo con las del predio a valorar, utilizando los factores de ajuste definidos en el modelo de valoración de terrenos, estimándose de esta forma el valor del lote o finca.

**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.

**RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO B. I.**

AÑO	MONTO
2005	506.850.977
2006	535.920.654
2007	671.763.861
2008	747.534.918
2009	877.985.393

De nuevo, la señora Vargas se permite explicar que ningún contribuyente debe tomar los metros que tenga su bien inmueble y multiplicar por el dato de la zona homogénea. Esto porque mucha gente lo ha hecho y le queda altísimo debido a que no lo pasó por el programa que contiene los

factores ya mencionados (pendiente, regularidad, área, servicios, etc.) La información fue proporcionada en enero por la Municipalidad de Curridabat.

En este momento se tiene la primera categoría, que es el avalúo municipal, suministrado en la base de datos y que incluye siete avalúos por más de 106 millones de colones. Además, se aprecian 454 declaraciones, para un monto de 17.281 miles. Luego, se observa la HK2 (cédulas hipotecarias) 37, IA2 hipotecas, 2661.

El trabajo realizado por la municipalidad es muy importante, porque el ministerio traslada la información del Registro Público, lo que permite que el cargo sea en forma automática. La última casilla corresponde a permisos de construcción, pero si se logra llegar a una cifra mayor en declaraciones o en avalúos, en realidad, el monto de 185.518.201,000 es una cantidad respetable.

Es necesario tener en cuenta que la ley faculta a la persona física con un único bien inmueble a nivel nacional, a pedir la no afectación por el monto de los 45 salarios, que en estos instantes asciende a 14.229.000,00. Resalta que el trabajo efectuado por la municipalidad es muy valioso.

No obstante, éste puede incrementarse en el momento en que se puedan hacer mejores y mayores procesos de declaración, de acuerdo con la política que el Concejo establezca, porque perfectamente se puede hacer distrito a distrito y en diferentes tiempos, para dar oportunidad a la oficina de valoración, pues ésta no puede dejar de cargar.

Un perjuicio que puede surgir, es cuando los contribuyentes reclaman que su valor está muy alto, pero no es eso, sino que quizá nunca acudió a declarar y de pronto se le sube el valor conforme a los factores actuales. El término, en realidad, no sería alto, sino diferente.

- **Regidor Edwin Martín Chacón Saborío:** Entiende que las municipalidades tienen posibilidad de aplicar sus propias políticas de implementación. Pregunta si debe ser paulatino, si la propuesta tiene que ser taxativa, cuáles son los factores que se pueden tomar para revisar en aras de la mejor decisión, es decir, para recaudar lo mejor, pero también de la mejor manera.
- **Señora Sandra Vargas:** Los valores indicados no fueron tomados a la ligera, sino que fueron estudiados científica y matemáticamente, con los funcionarios municipales, concedores del Cantón. A esos valores se les rebaja el 20%, porque son para cobrar impuestos, no para comprar una propiedad, y el objetivo de las municipalidades no es hacerse de propiedades porque el contribuyente pague o no.

Es una recaudación para el bienestar de toda la comunidad. La municipalidad no puede - una vez establecidos los valores en la plataforma - desdeñar esos valores. Sin embargo, puede hacerlo por distrito, pero en un plazo determinado, para que nadie reclame desigualdad de trato. Los valores bajan cuando el contribuyente señala factores que así lo facilitan, como en el caso de una pendiente o falta de servicios. Menciona, además, la sanción de que fueron objeto unos regidores en una municipalidad, que rebajaron los valores y la Auditoría Interna les denunció en la Contraloría.

- **Regidor José Antonio Solano Saborío:** Consulta si al estandarizar el lote tipo, se tomaron en cuenta factores como el de aquellos enclaves de clase media baja en áreas de alta plusvalía.
- **Señora Sandra Vargas:** Cuando se hicieron las valoraciones, una casa de interés social en una zona muy cara - o al revés - va a pagar de acuerdo a lo que representa cada cual. O sea, una casa de interés social nunca tendrá un área tan representativa como la casa grande, ni al revés,
- **Señor Roberto Molina Sánchez:** Asevera que cuando el equipo recorrió el cantón - dos veces - tuvieron cuidado en las zonas donde hay cambios abruptos. Sin embargo, en caso de error, están en la mejor disposición de revisar y corregir sobre la marcha.
- **Regidor Suplente Roy Barquero Delgado:** Pregunta cómo se hizo en Tirrases la valoración, si la mayoría de propiedades no ha sido escriturada por el Estado.
- **Señor Molina Sánchez:** En ese Distrito se trabajó con la información de la municipalidad propiamente, del Registro Nacional y las zonas homogéneas ahí focalizadas.
- **Señora Sandra Vargas:** Cada cual debe legitimar su derecho, porque se trabaja con los valores oficiales que suministra el Registro Público. De todas maneras, mientras no se realicen los traspasos, las propiedades continúan inscritas a nombre de las instituciones, ya sea el IMAS, el BANVHI o cualquier otra. Por ende, se encuentran exoneradas.
- **Alcalde Municipal:** Aclara que muy posiblemente, muchos de los lotes tipo de Tirrases, queden eximidas del Impuesto de Bienes Inmuebles, en aplicación de la facultad que otorga la ley para aquellos bienes con valor inferior a catorce millones de colones. Agrega que, con la intención de que no sirva de excusa o justificación, como sí sucedió con el Concejo anterior, pregunta: ¿Por qué el metro cuadrado en Condominio Monterán, es más barato que en centro del cantón u otros lugares? Esto, porque tal circunstancia se presta para calificarla como una supuesta injusticia.
- **Señor Molina Sánchez:** El sistema de valoración de condominios, en este caso, si es horizontal, el lote tipo sería la finca filial. No hay una comparación, porque el sistema de valoración de Monterán es aplicable al régimen de condominio. En cambio, en el centro de Curridabat, es un lote tipo urbano. Igual sucede en Multiplaza.
- **Alcalde Municipal:** ¿Por qué lotes de mil quinientos metros cuadrados en urbanización Pinares, son más baratos que uno de doscientos metros cuadrados en Hacienda Vieja?
- **Señor Molina Sánchez:** En Pinares, posiblemente, el lote tipo ronda los cuatrocientos metros cuadrados, entonces, al valorar un lote con más área, rebaja el valor, mientras que un lote pequeño sube el valor de acuerdo con el programa de valoración y al comportamiento

de los factores. En Hacienda Vieja, los lotes tipo son más grandes y es probable que el estudio de mercado dio diferente. Un lote grande en Lomas de Ayarco, al valorar otro más pequeño, va a dar más caro, porque los comportamientos son diferentes.

- **Alcalde Municipal:** Deja claro que en lo personal, apoya la votación que se persigue con la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, pues no es su intención excluirse. Le parece que está bien que suceda, porque la gente tiene que pagar impuestos por el valor que establezca la plataforma, toda vez que sólo con ingresos se puede hacer lo que la gente misma pide que se haga como municipalidad.
- **Señor Molina Sánchez:** Hace ver que los valores de esta herramienta ya tienen un año desfasados.
- **Regidor Presidente, Guillermo Alberto Morales Rodríguez:** Se sirve inquirir acerca de la obligación de aprobar la plataforma de valores.
- **Regidora Natalia Galeano Calderón:** Desea saber sobre las repercusiones legales de no tomar el acuerdo correspondiente.
- **Señora Sandra Vargas:** Esto proviene de la Ley 8154 que a su vez aprueba un convenio de préstamo con el BID y cuya aplicación es obligatoria. Precisamente - recalca - ya el ONT hizo el reporte a la Contraloría General de la República, sobre la situación de cada municipalidad en torno al proyecto.
- **Alcalde Municipal:** Asevera que cada contribuyente está obligado por ley a actualizar sus valores cada cinco años. Como una buena parte no lo hace, la Municipalidad tiene la obligación de aplicar un valor a cada propiedad. Si no se tiene un estándar aprobado o este es muy viejo, se verá obligada a hacerlo arbitrariamente, lo cual es ilegal, o de forma desactualizada, que es inconveniente.

En todo caso, la Municipalidad tiene la obligación legal de mantener actualizada la plataforma de valores de propiedades en su territorio. Si hubiese otra plataforma, podría discutirse cuál es mejor, pero definitivamente no se cuenta con otra que aquella que se aprobó en 1997.

- **Presidente del Concejo:** Estima conveniente trasladar a una comisión especial para estudio y recomendación en un plazo de unos 15 días.
- **Señora Sandra Vargas:** Se trata de aprobar la publicación en el Diario La Gaceta, únicamente. Debe ser parte de una política tributaria.

Al ser las diecinueve horas cuarenta y tres minutos se levanta la sesión.

GUILLERMO ALBERTO MORALES RODRÍGUEZ  
PRESIDENTE

ALLAN P. SEVILLA MORA  
SECRETARIO