



## SESIÓN EXTRAORDINARIA 316-2001

Acta de la Sesión Extraordinaria celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de Heredia, a las diecisiete horas con quince minutos del día martes 18 de diciembre del dos mil uno, en el Salón de Sesiones Municipales "Alfredo González Flores"

### REGIDORES PROPIETARIOS

#### **GEOVANNA GARITA BRENES PRESIDENTA MUNICIPAL**

Señora	Maribel Quesada Fonseca
Señor	Alvaro J. Rodríguez Segura
Señor	Rafael Bolaños Aguilar
Señor	Gerardo Wong Segura
Señor	José Manuel Ulate Avendaño
Señor	Orlando Ríos Quintero
Señor	Walter Soto Acosta
Señor	Luis Alfonso Araya Villalobos

### REGIDORES SUPLENTES

Señor	Luis Fernando Rojas Víquez
Señor	Rodrigo Rodríguez Naranjo
Señora	Olga Ugalde Avendaño
Señora	Margie Morera Porras
Señora	Roxana Lobo Cordero
Señor	Eladio Morera Meléndez

### SÍNDICOS PROPIETARIOS

Señor	Jorge Luis Barquero Villalobos	Distrito Primero
Señora	Zoila Cecilia Rojas Víquez	Distrito Segundo
Señor	Rafael Arturo Argüello Barrantes	Distrito Tercero
Señor	José Alberto Calderón Uriarte	Distrito Cuarto
Señora	Denia María Ulloa Alfaro	Distrito Quinto

### SÍNDICOS SUPLENTES

Señor	Vinicio Vargas Moreira	Distrito Segundo
Señora	Cándida Méndez Chacón	Distrito Tercero
Señora	Marilú Solís Rivera	Distrito Cuarto

### REGIDORES Y SÍNDICOS EN COMISIÓN

Señora	Alba Víquez Araya	Regidora Propietaria
--------	-------------------	----------------------

### PERSONAL ADMINISTRATIVO

Señora	Rafaela Ulate Ulate	Alcaldesa Municipal
Señora	Flory Álvarez Rodríguez	Secretaria Conc. Municipal

### REGIDORES Y SÍNDICOS AUSENTES

Señor	Federico Vargas Ulloa	Regidor Propietario
Señor	Rodolfo González Chaves	Regidor Suplente
Señora	Luz Marina Ocampo Alfaro	Síndica Propietaria
Señor	Jorge González Masís	Síndico Suplente

**ARTÍCULO I:** Saludo a nuestra Señora La Inmaculada Concepción, Patrona de esta Municipalidad.

**ARTÍCULO II: ANÁLISIS DE INFORMES**

a. Informe de la Contraloría General de la República sobre Bienes Inmuebles.

El señor Oscar Phillips, Auditor de la Contraloría brinda un saludo al Concejo Municipal y señala:

Introducción.

El presente estudio se realizó en cumplimiento del plan anual operativo de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa y se efectuó dentro del marco de cooperación que la Agencia de Cooperación Técnica Alemana (GTZ), le ha venido brindando a la Organización Centroamericana y del Caribe de Entidades Fiscalizadoras Superiores (OCCEFS), en el fortalecimiento de la fiscalización municipal y ambiental; asimismo, dicho estudio es producto de las iniciativas que ha venido emprendiendo la Contraloría General de la República de Costa Rica, que ejerce actualmente la Presidencia de la OCCEFS, en conjunto con otras entidades fiscalizadoras superiores del área, para promover la ejecución de programas y proyectos de fiscalización en áreas o temas importantes vinculados con la Hacienda Pública, los cuales a su vez promuevan un mayor desarrollo de esta entidades.

En relación con el tema objeto de estudio, es importante indicar que durante la última década, un pilar fundamental del proceso de reforma del Estado, ha sido la tendencia a descentralizar competencias, recursos y toma de decisiones a favor de los gobiernos locales. Este esfuerzo tiene múltiples dimensiones política, administrativa y económica, dentro de lo cual, las finanzas y la administración de los municipios, entre otros, constituyen ejes centrales de la autonomía municipal, a efecto de lograr una mayor capacidad para ejecutar planes de desarrollo y para la prestación de mejores servicios a las comunidades, y en general para el cumplimiento de sus fines primordiales.

Una de las acciones de reforma del régimen municipal, enmarcada dentro de dicho proceso, se relaciona con la modernización de los sistemas de financiamiento de las corporaciones que lo conforman. Así las cosas, se han aprobado reformas constitucionales, promulgado nuevas leyes y actualmente se encuentran en revisión proyectos de ley relacionados directa o indirectamente con las finanzas de este régimen.

Por su parte algunas Municipalidades e instituciones públicas han generado iniciativas con el fin de mejorar la administración financiera de los municipios.

No obstante, a pesar de los esfuerzos realizados, en la actualidad existen Municipalidades que no están preparadas para esos procesos de cambio, debido a problemas en su gestión, que limita la ejecución de planes de desarrollo y la prestación de servicios a las comunidades, en cumplimiento de sus fines primordiales, con el consiguiente impacto económico y social.

Dado lo anterior, esta Contraloría estimó prioritario efectuar un estudio sobre la administración del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en la Municipalidad de Heredia, sin perjuicio de otros estudios posteriores que habrán de realizarse también en otras Municipalidades del país y sobre otras temáticas del quehacer municipal.

Es necesario señalar que dada su magnitud y relevancia, este documento obviamente no agota el tema y comprende un esfuerzo importante en el marco de un análisis que viene realizando la Contraloría General de la República, sobre temas de gran interés relacionados con la Hacienda Pública.

En 1995 se creó el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, a favor de todas las Municipalidades del país. En la exposición de motivos de la ley que estableció este impuesto, se señala lo siguiente:

"el impuesto territorial disminuyó su recaudación en un 25%, de 1993 a 1994, lo cual afecta de manera directa los ingresos al régimen municipal. Una forma de evitar que esto continúe perjudicando a las Municipalidades del país, es trasladando la administración de este impuesto a los Gobiernos Locales.../El primer paso firme, a favor de una reforma integral del régimen municipal es dotar de recursos sanos a los Gobiernos Locales, para que mejoren su estructura administrativa y así puedan asumir paulatinamente otras funciones que le sean delegadas por el Gobierno Central, y a la vez, logren cumplir con las obras de infraestructura que exigen los vecinos en cada cantón./ Con este proyecto se pretende, en primer lugar que la administración del impuesto territorial sea asumido por las Municipalidades, en un proceso paulatino de tres años, tiempo en el cual el

Instituto de Fomento y Asesoría Municipal deberá capacitar el gobierno local, para que cumpla con esta tarea en forma satisfactoria. En segundo lugar, con este traslado se procurará inyectar dinamismo en el sector municipal, para lo cual se verá en la obligación de renovar sus estructuras administrativas, con el fin de introducir cambios, no solamente en los sistemas de recaudación, sino en la planificación del gasto. Un tercer elemento que conlleva esta reforma es la introducción de sistemas modernos para el establecimiento de los mejores controles, tanto en la recaudación del impuesto, como de los ingresos que perciben los gobiernos locales. Lo anterior conlleva a que este impuesto se convierta en un real instrumento que modernice el ordenamiento productivo de cada cantón”.

Así las cosas, este estudio comprende un análisis de los diferentes procesos asociados a la administración del impuesto sobre bienes inmuebles (catastro, identificación y registro de contribuyentes, valoración de los inmuebles, cobro y recaudación), así como una valoración del cumplimiento de los propósitos fundamentales que dieron origen al establecimiento de este impuesto, antes citados, en lo que se refiere al caso de la Municipalidad de Heredia.

El estudio abarcó el período que va del 1<sup>er</sup> de enero del 2000 al 31 de julio del 2001 y se amplió en aquellos casos en que se consideró necesario.

///

**// La Presidencia señala que el informe queda para conocimiento del Concejo, mientras presentan por escrito el mismo, para tomar los acuerdos respectivos con base en las conclusiones y disposiciones que emita el ente Contralor.**

-El señor Marco Antonio Ruiz brinda un saludo al Concejo Municipal e indica que su departamento ha preparado un informe con respecto a este tema, al cual desea se le dé lectura.

Informe Oficina de Valoración:

Es de nuestro agrado, presentar un informe de las labores realizadas por la Oficina de Valoración, de acuerdo a recomendaciones dadas por la Contraloría General de la República en auditoraje realizado en el Departamento de Catastro.

Una de las funciones a realizar, es la verificación de valores históricos y valores actuales en las declaraciones.

A continuación presentamos una lista de algunos de los casos ya resueltos.

Finca #72475: Valor actual ₡66.158.000, valor histórico ₡179.580.000, valor de la hipoteca ₡17.958.000. Claramente, lo que sucedió fue un error de digitación, ya que, el monto correcto es el de la declaración #78995, por ₡17.958.000. Finalmente el valor actual de ₡66.158.000, se debe a que, al valor declarado se le sumó el valor del permiso de construcción.

Finca #41765: no existe declaración, el valor es resultado de un estudio de registro con un monto de ₡700.000. Lo que sucedió, fue un error de digitación al quedar el valor histórico en ₡700.000.100, valor que se escapa totalmente de la realidad.

Fincas #115943-000 y 115944-000: las dos fincas fueron incluidas en la declaración #73355, por lo que el monto declarado se dividió entre las dos propiedades. El monto sumado es igual al del valor histórico.

Finca #024731: Se le segregó la finca #176771-000, con un valor de terreno de ₡75.000.000, a este monto se le sumó un permiso de construcción de ₡60.225.000, quedando con un valor total de ₡135.525.000, declaración #84339. Por último la finca #024731-000 quedó con un monto de ₡12.000.000 declaración #38749.

Finca #059707 con los derechos 001, 002, 003 y 004, el monto total se dividió entre los cuatro derechos. No hay declaración.

Finca #046887: En el valor histórico el monto es de ₡40.477.000, y el valor actual está en ₡4.047.700, hubo un error de digitación al agregar un cero más a la cifra, además el valor histórico no coincide con los valores reales de terreno y construcción, declaración #78961.

Finca #160610: En el valor histórico el monto es de ₡32.092.250 y el valor actual está en ₡3.209.250. Hubo un error de digitación al agregar un cero de más a la cifra. Además el valor histórico no coincide con el valor real del terreno, declaración #79096.

Finca #12250: Error de digitación, no es posible que en ese sector y con esa área el valor de la propiedad sea de ¢32.000.000. El valor real es el declarado por ¢3.400.000, declaración #78925.

Finca #072223: En el valor histórico el monto es de ¢30.000.000 y en el valor actual el monto es de ¢3.000.000. Hubo un error de digitación al agregar un cero más a la cifra. El valor real corresponde a los ¢3.000.000, no hay declaración.

Finca #057295 y #042148: Los dos números de finca fueron incluidos en la misma declaración, por lo que, el monto total se dividió entre dos, por esta razón el valor histórico tiene un monto de ¢119.740.000 y el valor actual de ¢59.870.000, declaración #64157.

Fincas #113760 y #072855: Los dos números de finca fueron incluidos en la misma declaración, por lo que el monto total se dividió entre dos, por esta razón el valor histórico tiene un monto de ¢38.800.000 y el valor actual de ¢19.400.000 cada una, declaración #42887.

Finca #021821: A esta finca se le sumó el permiso de construcción pero al ser este monto menor al 20% del valor declarado, se le eliminó el mismo, manteniéndose el valor de la declaración #70473.

Finca #052198-001: La finca pertenece a dos propietarios por lo que se hizo una revalorización y el monto se dividió entre dos. Por esa razón el valor histórico es más alto que el valor actual.

Finca #082265: Esta finca se segregó y el valor de cada derecho se calculó de acuerdo a la proporción de los mismos por tal razón el valor histórico está en ¢18.000.000 y el valor actual está en ¢6.174.000.

Otra labor que venimos realizando desde el mes de octubre del presente año; es la inclusión de los montos de los permisos de construcción. Al día jueves 13 de diciembre del 2001 se han incluido los valores que corresponden a los años de: 1998, 1999 y 2000, para un total de: 1411 permisos revisados e incluidos.

Por otro lado se está realizando una revisión exhaustiva de aquellas fincas que según la base de datos de la Municipalidad de Heredia aparecen sin declarar o con montos inferiores a sus valores fiscales reales. Esto con el fin de invitar a la gente a declarar, o bien proceder al avalúo. Al día de hoy se han logrado ubicar 230 fincas, de las cuales 135 han podido ser debidamente notificadas en espera de una pronta respuesta por parte de los contribuyentes.

Otro aspecto importante, es el incremento que se va a lograr en la actualización de la base imponible de bienes inmuebles, ya que, al día 16 de julio del 2001 contábamos con imponible gravado de ¢155.677.539.719, para un impuesto total de ¢389.193.886; mientras que para el 12 de diciembre del 2001 el imponible se incrementó a ¢175.979.672.369, para un impuesto total de ¢439.949.221. Lo anterior muestra una diferencia de ¢50.755334 en la recaudación para el próximo año.

**// Analizado y discutido el informe la Presidencia le solicita a la Alcaldesa Municipal que presente cuanto antes la propuesta al Concejo Municipal en el sentido de contratar una empresa para que realice una valoración casa por casa en el Cantón Central de Heredia y recuperar la mayor cantidad de recursos por concepto de bienes inmuebles. Dicha propuesta será estudiada por este Concejo y una vez aprobada debe proceder la Administración a conformar el Cartel de Licitación.**

**SIN MÁS ASUNTOS QUE TRATAR LA PRESIDENCIA DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN AL SER LAS VEINTE HORAS CON CINCO MINUTOS.**

GEOVANNA GARITA BRENES  
PRESIDENTA MUNICIPAL

FLORY ÁLVAREZ RODRÍGUEZ  
SECRETARIA CONC. MUNICIPAL

nrg.