



**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS,  
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL  
APDO 13-4.400 CIUDAD QUESADA, SAN CARLOS  
TEL. 24-01-09-15 / 24-01-09-16 FAX 24-01-09-75**

**ACTA 47  
SECRETARIA MUNICIPAL  
CIUDAD QUESADA**

ACTA NÚMERO CUARENTA Y SIETE DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS, EL MIÉRCOLES DIECINUEVE DE AGOSTO DEL DOS MIL NUEVE, A LAS CATORCE HORAS EN EL SALON DE SESIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS.--

**CAPITULO I. ASISTENCIA.--**

**MIEMBROS PRESENTES:**

**REGIDORES PROPIETARIOS, SEÑORES (AS):** Gerardo Salas Lizano, Presidente Municipal, Javier Armando Picado Arce, Vicepresidente Municipal, Ricardo Antonio Rodríguez Delgado, María Marcela Céspedes Rojas, Ligia María Rodríguez Villalobos, Teresita Quirós Gutiérrez, Dora Hidalgo Alfaro, Viria Salas Zamora.--

**REGIDORES SUPLENTE, SEÑORES (AS):** Luis Evelio Segura, Dora Alicia Araya Saborío, Norma Alicia Quirós Arce, Morales, Tito Antonio Guerrero Sánchez.--

**SÍNDICOS PROPIETARIOS, SEÑORES (AS):** María Leticia Navarro González, Rafael María Rojas Quesada, Evaristo Arce Hernández, Eladio Rojas Soto, Edwin Rojas Castro, Omer Salas Vargas, Magdalia Salazar Acosta cc. Margalida, Margarita Durán Acuña, Jose Antonio Acuña Salas, Nehismy Fabiola Ramos Alvarado, Ana Ruth Briceño Ugalde, Auristela Saborío Arias.--

**SÍNDICOS SUPLENTE, SEÑORES (AS):**, Judith María Arce Gómez.--

**MIEMBROS AUSENTES  
(SIN EXCUSA)**

Adolfo Berrocal Mora, Aracely Segura Retana, Oliver Alpizar Salas, Carlos Fernando Corella Chaves, Carlos Luis Jarquín Sáenz, María Adilia Rodríguez Barquero cc. Maridilia, Floribeth Jiménez Carballo, Edgar Chacón Pérez, Antonio Jiménez Alvarado, María Estilita Vásquez Vásquez, Sady Cecilia Solórzano Salazar.--

**MIEMBROS AUSENTES  
(CON EXCUSA)**

Ada Luz Chavarría Benavides c.c. Benavides Benavides (comisión), Ana Leticia Estrada Vargas (comisión), Edgar Rodríguez Alvarado (comisión), Carlos Eduardo Campos Araya (comisión), Efrén Zúñiga Pérez (comisión), María Mayela Rojas Alvarado Efrén Zúñiga Pérez (comisión), Idaly Solórzano Jiménez (comisión), Gisela Rodríguez Rodríguez (comisión).--

**NOTA:** Al ser las 13:00 horas, el Presidente Municipal procede a iniciar la Sesión, encontrándose presentes ocho Regidores Propietarios, por encontrarse desocupada una de las curules del Partido Acción Ciudadana.

## CAPITULO II. LECTURA DE LA AGENDA.--

### **ARTÍCULO No. 01. Lectura de la Agenda.--**

El señor Presidente Municipal, Gerardo Salas Lizano, procede a dar lectura a la Agenda, la cual fue aprobada por unanimidad de la siguiente manera:

- 1.- Comprobación del Quórum.
- 2.- Lectura de la Agenda, aprobada mediante artículo No.23, Acta No. 44, de la Sesión Ordinaria celebrada el lunes 03 de agosto del 2009, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de San Carlos.-

### **PUNTO A TRATAR:**

- Capacitación sobre la Ley 7509 denominada Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como de la Ley 7779 correspondiente a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, impartida por funcionarios de la Oficina de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda (ONT).

### **ARTÍCULO No. 02. Nombramiento en Comisión Municipal.--**

#### **SE ACUERDA:**

- Nombrar en Comisión al Síndico del distrito de Venado, Efrén Zúñiga, quien se encuentra atendiendo la maquinaria municipal en su distrito. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.
- Nombrar en Comisión a la Síndica del distrito de Buena Vista, Mayela Rojas, quien se encuentra atendiendo una actividad de la Oficina Municipal de la Mujer en su distrito. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.
- Nombrar en Comisión al Síndico del distrito de Florencia, Edgar Rodríguez, quien se encuentra en el Asentamiento Bonanza, atendiendo en conjunto con el comité de Caminos del lugar, una problemática que se está presentando con un camino del lugar. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.
- Nombrar en Comisión a la Regidora Ana Leticia Estrada, quien se encuentra atendiendo una actividad de la Oficina Municipal de la Mujer en el distrito de Monterrey. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.

**NOTA:** Al ser las 13:10 horas, ingresa la Salón de Sesiones la Regidora Teresita Quirós, procediendo a ocupar su curul.

## CAPITULO III. CAPACITACION SOBRE LA LEY DE BIENES INMUEBLES.

### **ARTICULO No. 03. Capacitación sobre la ley 7509 denominada Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por parte de funcionarios del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda (ONT).--**

**Proyecto**  
**Actualización de Plataforma de Valores**

**Presentes:**

- Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i.
- Ingeniero Gilberth Villavicencio Masís, Asesor del ONT para la Municipalidad de San Carlos.

Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i, procede a exponer ampliamente ante el Concejo Municipal, la presentación que a continuación se detallan:

**LEY 8154**  
**(La Gaceta Nº 237 del 10/12/2001)**

**PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO**

❖ **COMPONENTE 1**

FORMACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SU COMPATIBILIZACIÓN CON EL REGISTRO

❖ **COMPONENTE 2**

PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS SOBRE DERECHOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD INMUEBLE

❖ **COMPONENTE 3**

FORTALECIMIENTO MUNICIPAL EN EL USO DE LA INFORMACION CATASTRAL

LEY 8154

- ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO FISCAL EN LOS 81 CANTONES DE COSTA RICA
- APLICACIÓN POR MANDATO LEGAL
- APOYO A LA GESTIÓN MUNICIPAL
- APOYO A LA PLANEACIÓN MUNICIPAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**PROGRAMA**

ACTUALIZACIÓN DE PLATAFORMAS DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS EN LOS 81 CANTONES DE COSTA RICA

**IMPUESTO TERRITORIAL**

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

**Antiguo Impuesto Territorial**

- Impuesto Nacional
- Administrado por el Ministerio de Hacienda.

- La recaudación se repartía a cada Municipalidad un monto predefinido con algunos parámetros, en donde se beneficiaban algunas más que otras.
- Por cada millón del valor del inmueble, los propietarios de los inmuebles tenían que pagar hasta 6000 colones por año.

Esto fue hasta el año 1995.

### **Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (ISBI). Ley 7509**

- Se deroga (elimina) el impuesto Territorial.
- Se crea el ISBI, siempre como **impuesto Nacional**.
- Traslada la administración del impuesto a las municipalidades.
- El Ministerio de Hacienda es asesor obligado de las Municipalidades. Le entrega las herramientas a todas las municipalidades del país, para que puedan administrar el impuesto.
- Las Municipalidades (gestionan, fiscalizan y recaudan), definen su política fiscal.
- Obtienen mayores recursos para realizar obra.

### **Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Ley 7509**

A raíz de esta nueva ley y sus reformas del año 1997  
El Ministerio traslado

- Plataformas de Valores a todas las municipalidades del país. Herramientas para valorar los terrenos y las construcciones.
- Bases de datos.
- Dedicar un Asesor a cada municipalidad
- Suministra aclaraciones sobre la ley.
- Capacita etc.
- La Municipalidad traslada 1% de su recaudación.

### **Los contribuyentes o propietarios de los bienes inmuebles están obligados a:**

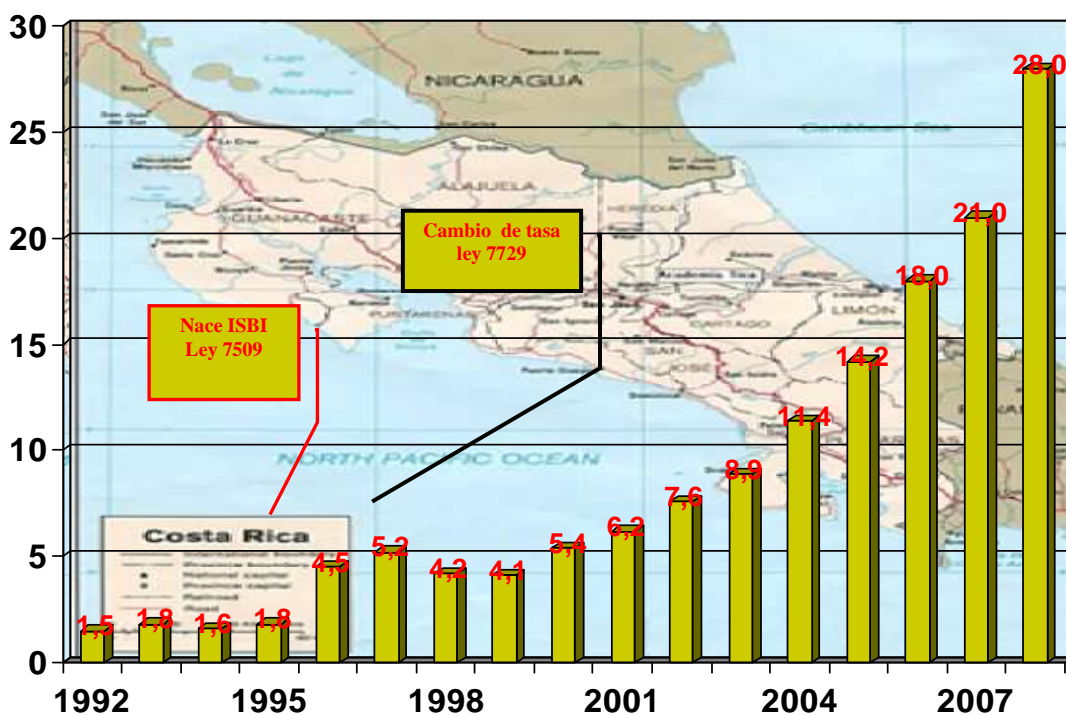
- Realizar una declaración del valor de sus bienes inmuebles a la Municipalidad al menos cada 5 años. A la fecha al menos tres veces deben de haber declarado a la municipalidad.
- Pagar por cada millón de valor de sus inmuebles 2500 colones al año.

### **Que está obligada a hacer la Municipalidad:**

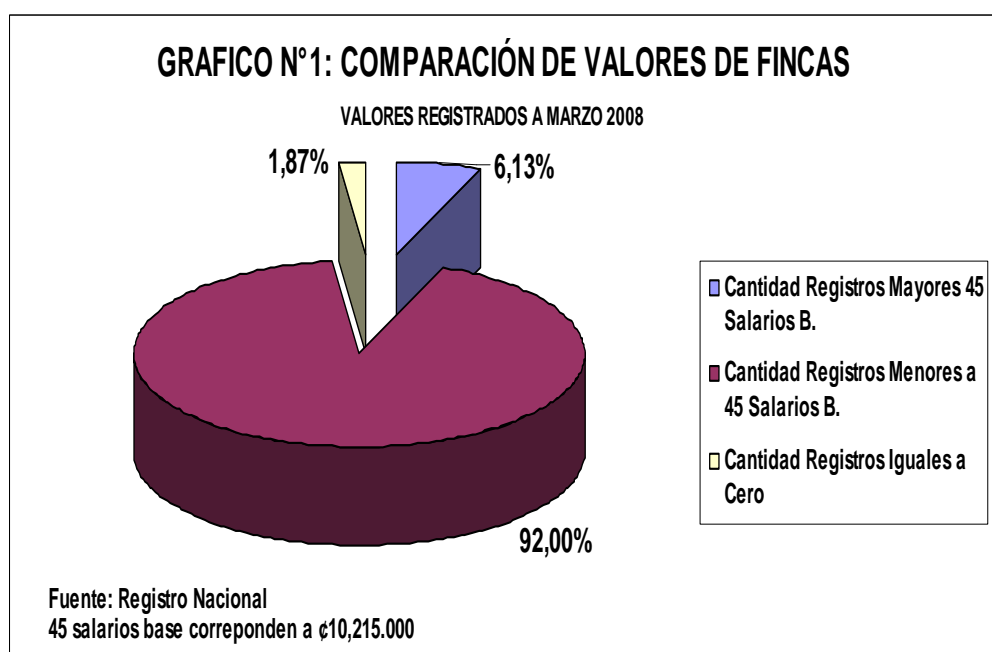
- Ellas administran en su totalidad el impuesto y se destacan los siguientes procesos.

- Verificar que los contribuyentes declaren correctamente. Con las herramientas preestablecidas por la Municipalidad. Cada cinco años.
- Los que no lo hagan correctamente; deben realizar avalúos. Con las herramientas que el Ministerio de Hacienda le suministra.
- Debe recibir todas las declaraciones.
- Realizar las exoneraciones del impuesto.
- Cobrar el impuesto.
- Realizar obra con el 76% del impuesto que recaude.
- La diferencia se distribuye así: 10% Juntas de Educación, 3% Junta Administrativa del Registro Nacional, 1% al ONT y 10% gastos administrativos.
- Etc.

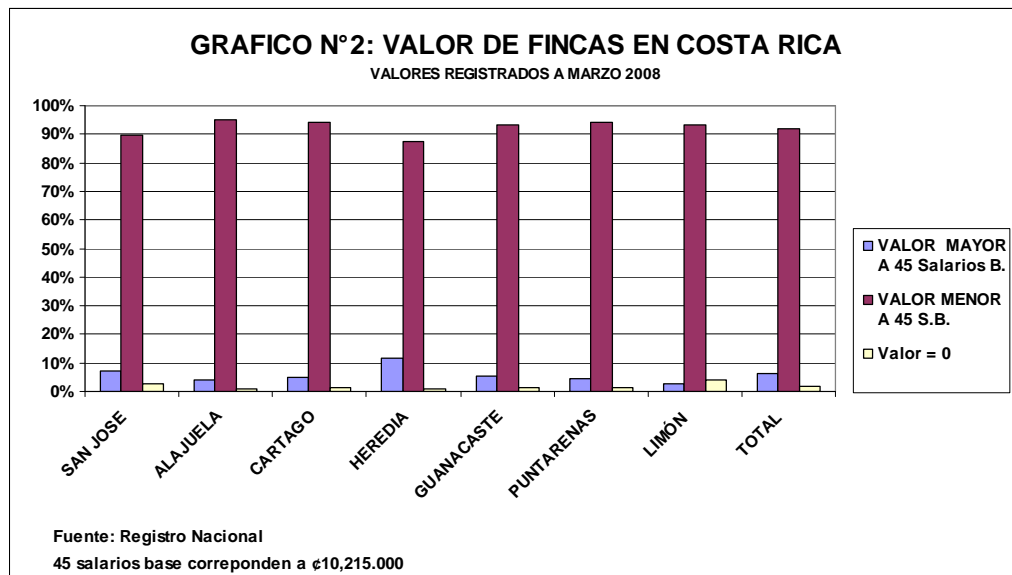
### Recaudación Nacional del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (ISBI)



### Situación de los valores de los inmuebles



## Situación de los valores de los inmuebles



## Como se pueden actualizar las Bases Imponibles

Actualizando de manera automática los valores conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecas y Cédulas hipotecarias.

Permisos de Construcción.

Movimientos registrales que cambien el valor de propiedades.

A través de procesos de declaración o valoración.

## Implicaciones de la actualización

Una herramienta por sí misma no marca diferencia

El contar con una herramienta actualizada para estimar valores No implica un aumento de los valores en los inmuebles en forma automática.

Se requiere que las municipalidades definan sus políticas fiscales para que se tenga un efecto.

Se requiere un uso adecuado de la herramienta para obtener una aplicación óptima, para eso el ONT tiene un equipo de asesores que constantemente está visitando las municipalidades.

Las personas pueden hacer su declaración, con el valor que ellos estimen; la Municipalidad deberá fiscalizar cada declaración.

## VALORES ALTOS?

En este momento, los valores de algunas zonas son considerados altos, pues los han comparado con los anteriores, pero resulta importante destacar que en algunos casos han pasado 6 u 8 años sin actualizar, pero ello se debe a la falta de continuidad en la actualización de los valores de los inmuebles del cantón.

## POR QUÉ DESFACE EN LA ACTUALIZACIÓN DE VALORES

Esa no actualización de valores se da por:

- Falta de atención de los administrados en actualizar los valores de sus inmuebles en la Municipalidad, no los declaran al menos cada cinco años como exige la ley.

- Falta de procesos consecutivos de actualización de valores por parte de la Municipalidad, al menos en la parte constructiva se ha mantenido actualizado en promedio cada dos años.

### **Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Ley 7509**

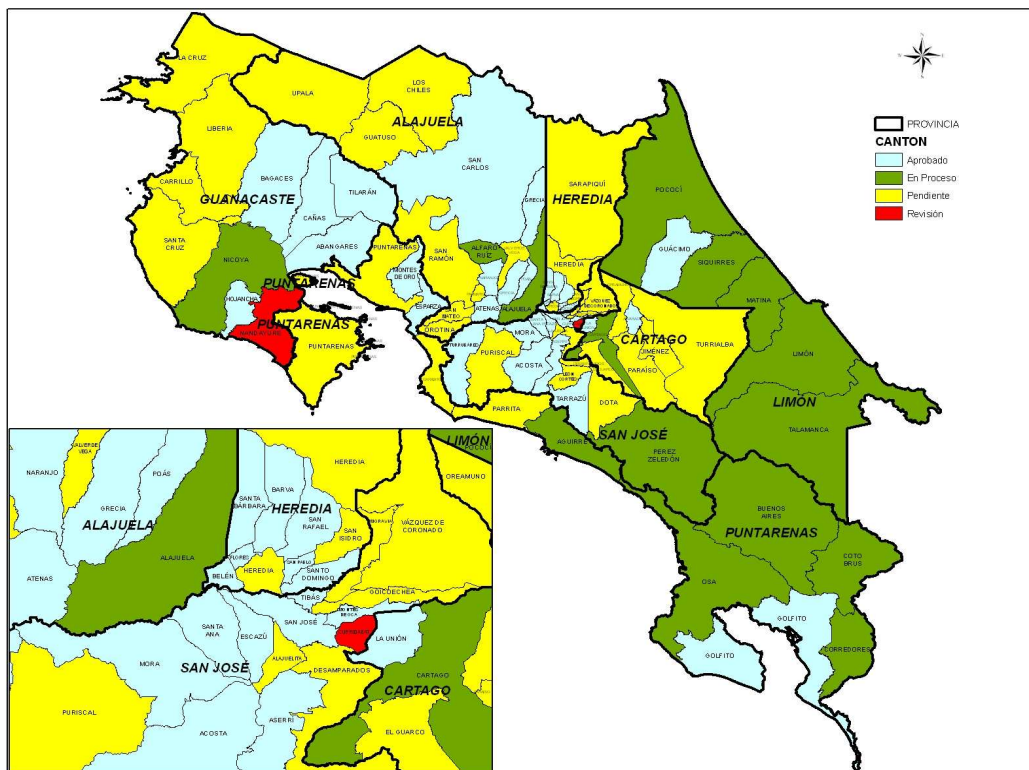
Qué puede hacer la municipalidad con ese dinero proveniente del ISBI

- Dar Becas a estudiantes.
- Más aporte a las Juntas de Educación
- Realizar obras de infraestructura. Arreglar caminos, puentes, alcantarillas, invertir en seguridad.
- Solo pueden usar el 10% en gastos administrativos, salarios.

### **Lista de Cantones aprobados**

1. La Unión
2. Acosta
3. Cañas
4. Poás
5. Santa Bárbara
6. Mora
7. Flores
8. Bagaces
9. Santo Domingo
10. Aserri
11. Tarrazú
12. Turrubares
13. San Pablo
14. Santa Ana
15. Alvarado
16. San Rafael
17. Escazú
18. Montes de Oca
19. Tibás
20. San José
21. San Carlos
22. Atenas
23. Grecia
24. Belén
25. Abangares
26. Guácimo
27. Barva
28. Tilarán
29. Hojanca
30. Golfito
31. Naranjo
32. Esparza
33. Montes de Oro





Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i manifiesta que el Órgano de Normalización Técnica hace entrega de las herramientas de valoración a todas las Municipalidades del país para que puedan administrar el impuesto, y las Municipalidades tienen que gestionar, fiscalizar y recaudar todo lo que se define en estas herramientas; que la Municipalidad debe de definir una política fiscal, lo que significa que una vez que se cuenta con las herramientas de valoración, se debe de decidir si se aplica a todos los distritos, solamente a algunos, el modo de aplicación de cada uno de los procesos que se tienen, y el momento en que se van a aplicar; debiéndose publicar estos y hacer la publicidad correspondiente a través de los medios de comunicación local; que el Ministerio de Hacienda traslada a las Municipalidades las Plataformas de Valores y se dan las herramientas para que se valoren los terrenos y las construcciones, entregándose una base de datos que contiene las hipotecas o cédulas hipotecarias que se registran en el Registro Público; indicando que todos los inmuebles existentes en el país deben de ser valorados.

El Regidor Ricardo Rodríguez señala que mucha gente no esta declarando sus propiedades, siendo de gran importancia conocer las razones de por qué no lo hacen, siendo un deber y una obligación de toda persona que posee una propiedad, declararla; siendo importante hacerle entender a las personas que esto es para su propio beneficio, buscando la forma de asesorar al usuario para que se sienta seguro y se presente a declarar; preguntando que cuál es el valor que le dan las personas al metro<sup>2</sup> en Escazú.

Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i manifiesta que falta mucha cultura tributaria, siendo importante trabajar este tema con los estudiantes y los niños, a fin de que cambien su mentalidad en cuanto a este tema, y con relación al dato solicitado del valor en Escazú, la señora Vargas manifiesta que no lo maneja en este momento, indicando que el valor más alto se encuentra en San José.

El señor Victor Rodríguez, representante de UPANACIONAL manifiesta que las transnacionales no pagan impuestos, ya que por ser zona franca no pagan impuestos, considerando que la agricultura no es una salida para poder pagar un impuesto que



muchas veces es muy alto, ya que en ocasiones la producción apenas da para sobrevivir.

Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i manifiesta que las zonas francas si pagan impuesto, lo que no pagan son impuestos sobre la renta y de ventas y consumo; ya que lo que producen sale del país; indicando que la Ley de Bienes Inmuebles establece claramente quienes tienen la potestad de no pagar impuestos.

#### **SE ACUERDA:**

Nombrar en Comisión a la Regidora Dora Alicia Araya Saborío y al Síndico del distrito de Palmera, Eladio Rojas Soto, a fin de que en compañía del señor Vianney Acuña, funcionario del Departamento de Enlace Comunal, visiten un camino que se encuentra presentando problemas en el distrito de Palmera, específicamente en Santa Rosa. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.

La Regidora Ligia Rodríguez pregunta qué posibilidad hay de que cada año el contribuyente haga su declaración, esto a fin de que el contribuyente no sienta tan duro el pago que debe de hacer con relación al impuesto de bienes inmuebles.

Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i manifiesta que hacer esto cada año sería muy duro para la Municipalidad ya que representaría mucho trabajo administrativo, estableciendo la ley que sea al menos cada cinco años, pudiendo hacer la Municipalidad un llamado a los contribuyentes para que declaren antes de los cinco años, logrando con esto agilizar un poco más el cobro, siendo que aquel que se encuentra dentro de los cinco años, no esta obligado a declarar.

El señor Oriol Marcel Arrieta Barrantes, miembro del Comité Ejecutivo de UPANACIONAL señala que la valoración de los terrenos de vocación agrícola, se han elevado en los últimos tiempos, ya que el uso de ellos se ha quedado atrás, siendo que al final se está pagando de más por estos terrenos, se decía que con el INTA se puede exonerar el pago del impuesto, pero que de acuerdo a la ley, esto no se puede hacer en construcciones, y solamente a quienes cumplen con ciertos requisitos, debiendo hacerse una inversión para poder calificar y llegar a ese beneficio; que el auge turístico que se presenta en el cantó, ha aumentado el valor de los terrenos, debiendo recordarse que su vocación es agrícola, sin que sea posible pagar lo que se pretende, siendo muy importante valorar de acuerdo al uso del terreno; indicando que es muy difícil la agricultura pero que es muy importante conservar la cultura que sea a dado a través de los años.

Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i manifiesta que en las Plataformas de Valores hay n documento que se llama memoria de cálculo, en donde se encuentran incluidos todos los valores que se tomaron de todos los casos, mediante los cuales se determinan todos los valores que se llegar a tomar en cuenta para hacer los cálculos, señalando que cuando se tiene los sesenta valores de una zona, y que cada fuente de valor tiene un código, eliminándose aquellos que se consideren excesivos, procediéndose a discutir ese valor, llegándose a una conclusión de valor, sin que se tome un valor de comercialización para esto.

**NOTA:** Al ser las 15:05 horas, se decreta un receso de 10 minutos.

El señor Otoniel Méndez, representante de UPANACIONAL y FUNDECOCA indica que es de suma importancia recibir este tipo de capacitación ya que le permite al

Concejo Municipal de San Carlos

ACTA 47-2009

PAG. 10

Lunes 19 de agosto del 2009

Sesión Extraordinaria

administrado conocer que es lo que deben de hacer para declarar sus bienes, considerando que lo que le hace falta a los campesinos es capacitación para declarar y poner sus precios.

La Regidora Dora Hidalgo manifiesta que es necesario dar más información a la gente sobre este tema, ante el gran desconocimiento que hay, debiéndose cerrar muchos portillos que existen actualmente.

El Vicepresidente Municipal señala que UPANACIONAL presentó una propuesta al Concejo Municipal, la cual busca beneficiar a los pequeños y medianos agricultores del cantón, siendo un tema de gran importancia para todos los distritos, y debiéndose valor el presupuesto que se asigna para el Departamento de Valoraciones, ya que el cantón de San Carlos es muy extenso y eso dificulta la labor que ahí se realiza, considerando la capacitación importantísima para sacar adelante esta labor.

Licenciada Sandra Vargas Arce, Sub Directora de la División Legal del ONT, y actual Directora a.i manifiesta sería bueno que se pueda establecer una política en donde se pueda dar una información previa a ingresar el valor en la base de datos, señalando que para hacer la valoración se van a tomar en cuenta todas las características que se tienen del terreno, indicando que la Municipalidad de San Carlos esta muy bien organizada en este tema, siendo un ejemplo para el resto del país, indicando que los trámites para el INTA se deben de realizar en el MAG.

**AL SER LAS 16:05 HORAS, EL SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN.--**

**Gerardo Salas Lizano  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**Alejandra Bustamante Segura  
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ABS**