

Guápiles, lunes, 16 de enero de 2023

Oficio -Interno-AT-BIC-006-2023

MBA. Mauricio Garita Varela. Administrador Tributario.

Municipalidad de Pococí

**ASUNTO:** Informe de gestión anual año 2022 (al 31 diciembre del año 2022), Bienes Inmuebles y Catastro.

Estimado Superior.

A través de este informe me permito hacer traslado formal de los detalles de gestión y resultados acaecidos durante este año en curso, los cuales resultan de las estadísticas emanadas de nuestra Base de Datos (SIGRAMU) y de los datos recopilados por nuestro Departamento. Al respecto es importante el desglose de registros o movimientos gestionados según el origen vinculado al área de bienes inmuebles (reporte 110-SIGRAMU), del cual se deriva el incremento de la base imponible y el impuesto correspondiente a esta área gestora (ver cuadro 1, estadística de registros o movimientos año 2022)

## 1. PROCESO ORDINARIO DE ACTUALIZACIÓN BASE IMPONIBLE

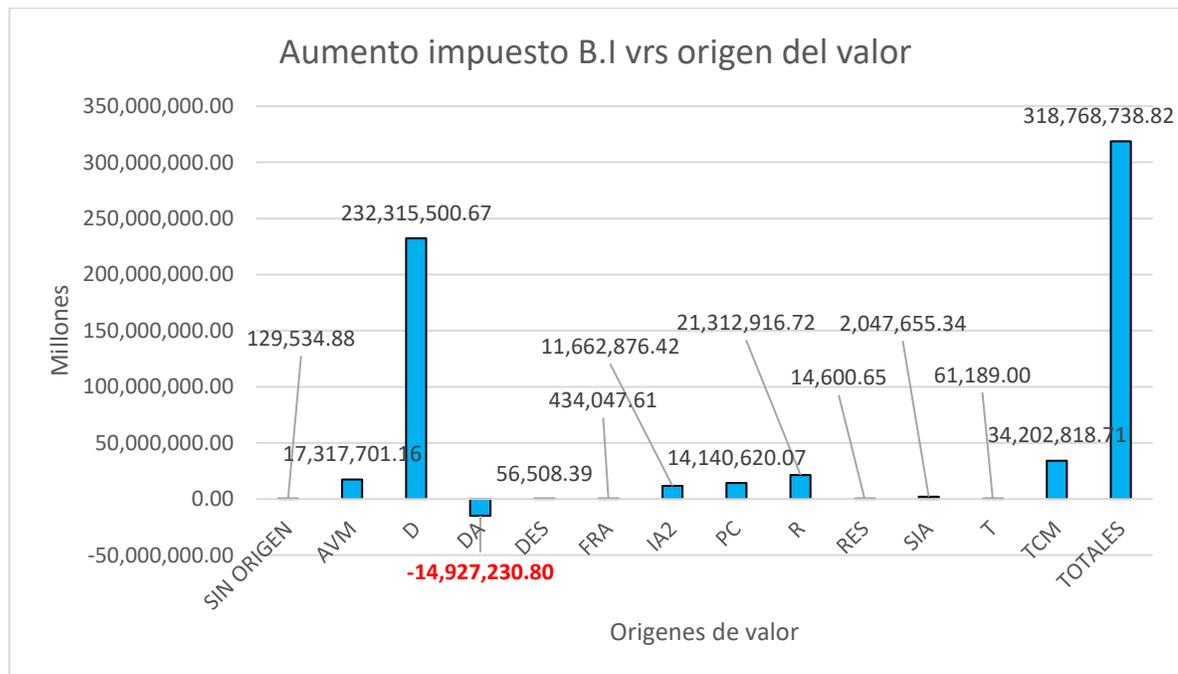
**Cuadro 1. Estadística de los movimientos anuales, año 2022.**

Origen	Monto de declaración	Monto anterior	Incremento base imponible	Aumento Impuesto B.I	Nº registros
SIN ORIGEN	95,892,270.40	44,078,326.80	51,813,943.60	129,534.88	13
AVM	8,549,537,757.14	1,622,457,400.79	6,927,080,356.35	17,317,701.16	214
D	215,172,407,058.19	122,246,209,183.62	92,926,197,874.57	232,315,500.67	8,649
DA	18,133,367,629.48	24,104,259,951.53	-5,970,892,322.05	<b>-14,927,230.80</b>	143
DES	22,603,353.63	0	22,603,353.63	56,508.39	2
FRA	1,070,320,774.70	896,701,732.19	173,619,042.51	434,047.61	26
IA2	10,841,877,526.96	6,176,727,022.60	4,665,150,504.36	11,662,876.42	363
PC	10,784,626,188.81	5,128,378,165.32	5,656,248,023.49	14,140,620.07	172
R	15,626,131,763.09	7,100,965,187.78	8,525,166,575.31	21,312,916.72	969
RES	5,840,260.00	0	5,840,260.00	14,600.65	1
SIA	2,640,435,389.68	1,821,373,259.09	819,062,130.59	2,047,655.34	48
T	29,270,372.00	4,794,772.00	24,475,600.00	61,189.00	1
TCM	33,081,793,545.29	19,400,666,106.58	13,681,127,438.71	34,202,818.71	771
<b>TOTALES</b>	<b>316,054,103,889.37</b>	<b>188,546,611,108.30</b>	<b>127,507,492,781.07</b>	<b>318,768,738.82</b>	<b>11,372</b>

En la información contenida en el Cuadro 1, se muestran los movimientos registrados y conforme al origen de gestión, producto del reporte 110 de nuestra Base de Datos, en el que se muestra que se han materializado **11,372** movimientos que afectan directamente el imponible de bienes inmuebles, cuyo aumento promedio mensual fue de **₡ 26,564,061.57** (veinte y seis millones quinientos sesenta y cuatro mil sesenta y un colones con 57/100)

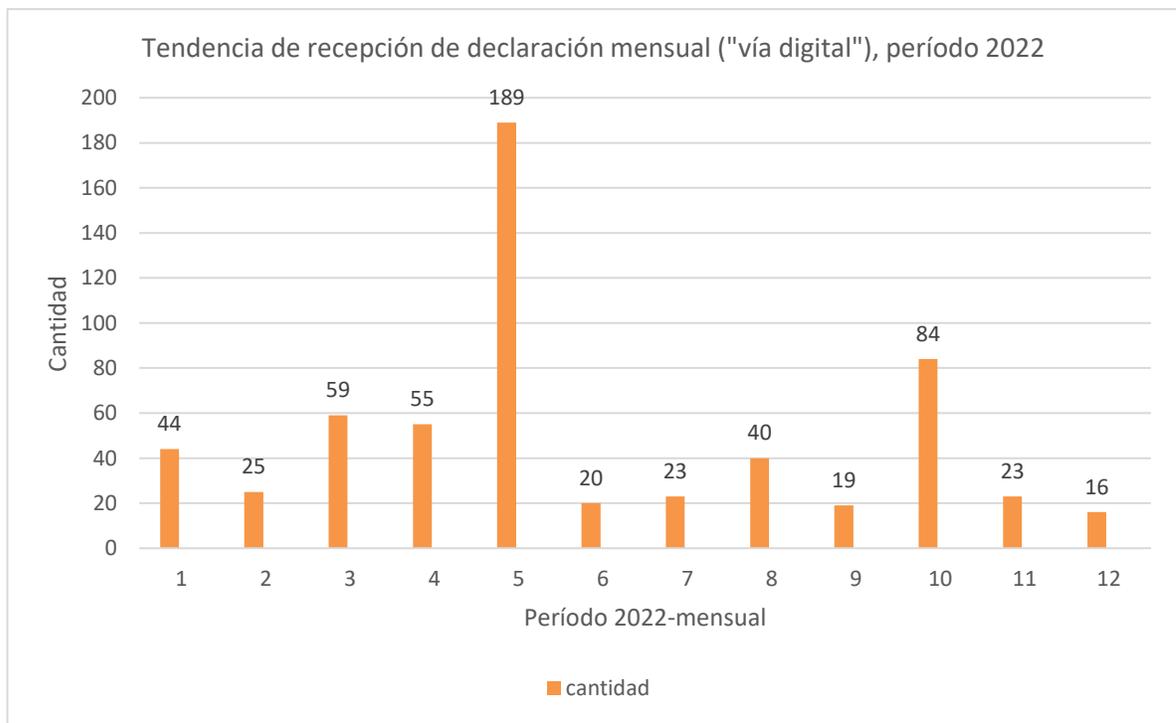
Asimismo en la figura 1 inserta (al 31 de diciembre de 2022), se logra denotar un incremento total de **₡ 318,768,738.82** (trescientos dieciocho millones setecientos sesenta y ocho mil setecientos treinta y ocho colones con 82/100), con respecto a la carga tributaria que inicialmente se encontraba registrada, lo cual representa un **67.62 %** de crecimiento, destacándose que el **49.28 %** del mismo corresponde a los movimientos cuyo origen es referido a las declaraciones de bienes inmuebles (D), además los incrementos de valor que son asociados a los permisos de construcción (origen PC y TCM) tienen una relevancia significativa con respecto a este incremento (ver figura 1).

**Figura 2.** Aumento impuesto BI vrs orígenes de valor



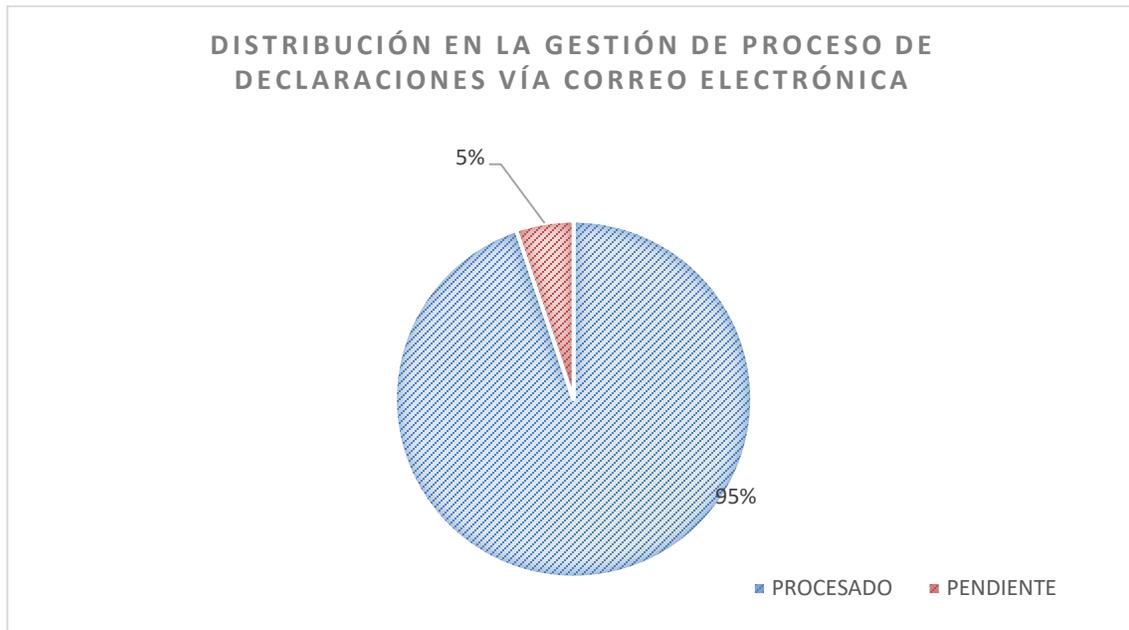
Complementariamente es destacable que del total de declaraciones recibidas y conforme al análisis efectuado de los movimientos registrados por cada uno de los colaboradores adscritos al Departamento, se tiene constancia que este Grupo gestor, recibió y materializó **2,603** declaraciones de bienes inmuebles, entre las que se recibieron vía correo electrónico y de forma presencial, representando el **32.47 %**; asimismo es importante visualizar en la figura 2 adjunta, que de la muestra recibida, **597** fueron a través de los medios digitales (vía correo electrónica), siendo que en ésta se puede representar la tendencia mensual recibida

Figura 2. Tendencia de recepción de declaraciones (Vía digital)



No menos importante resulta el hecho comprobable que del total de las recepciones o solicitudes realizadas vía correo electrónico, el **95 %** ya fue procesado y únicamente el 5% está pendiente de resolución, siendo que el pendiente asociado a esta área de gestión, con seguridad quedará procesado para el inicio de labores del año 2023, tal como se puede denotar en la figura 3 adjunta.

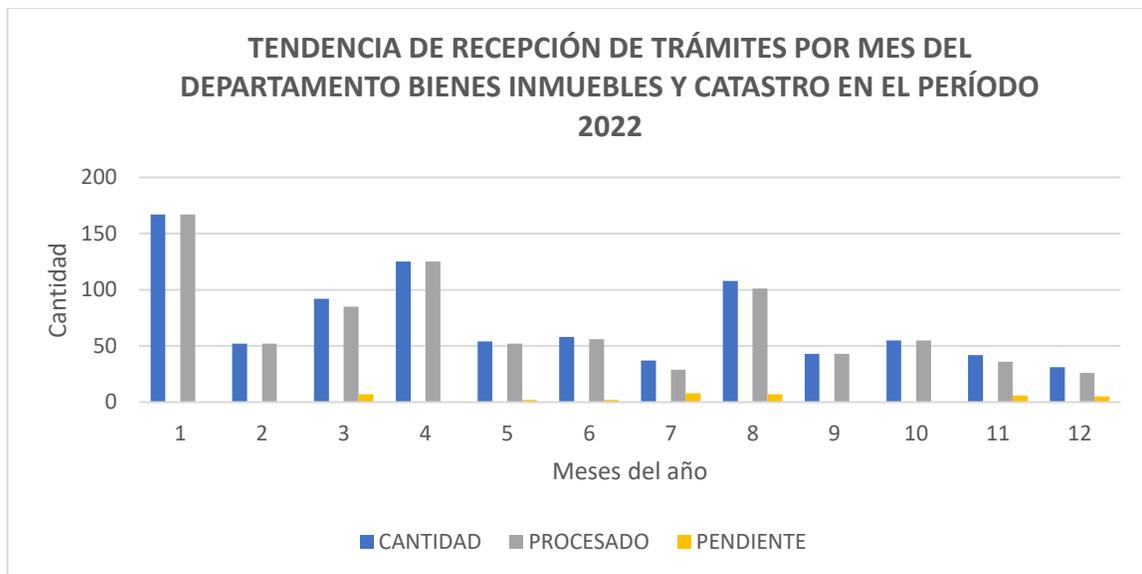
Figura 3. Distribución de gestión del proceso de declaraciones “via correo electrónica”



Dentro del análisis realizado de la gestión acaecida durante este año 2022, es relevante hacer mención del incremento de solicitudes realizadas a través de los medios digitales (correo electrónico), medio que permite a los usuarios gestionar casi de manera integral, lo que usualmente se hacía de manera presencial, tales como: declaraciones de bienes inmuebles, reclamos por cobros de basura, impuestos, tasas o servicios, trámites relacionados con la no afectación denotada en el artículo 4 de la Ley 7509, consulta de pendientes, entre otros. Tal “variable” en la gestión administrativa del Departamento, ha permitido en muchos de los casos, evitar la presencialidad y de esta forma facilitarle el trámite a los administrados, ya que entre otros, el común denominador de evitar “la presencialidad” es por el tiempo que se pueda demorar en las Plataformas municipales (Cariari o Guápiles), aunado al segmento horario del servicio que se brinda (abierto hasta las 15:00 horas), el cual se contrapone a la jornada laboral habitual de la mayoría (de 8 o más horas diarias), motivo por el cual y conforme pasa el tiempo, el incremento en la recepción de trámites municipales y vinculantes a esta área de gestión es mayor.

De esta forma se ha podido contabilizar un total de **864 solicitudes o trámites**, de los cuales 827 ya fueron procesados o resueltos, mientras que únicamente 37 quedan sujetos de resolución o finiquito, en consecuencia en la figura 4 que se muestra a continuación, se visualiza la tendencia de recepción y resolución a través de este año 2022, destacándose un comportamiento muy similar en lo que a cantidades se refiere.

Figura 4. Tendencia de recepción de tramites-Bienes Inmuebles y Catastro

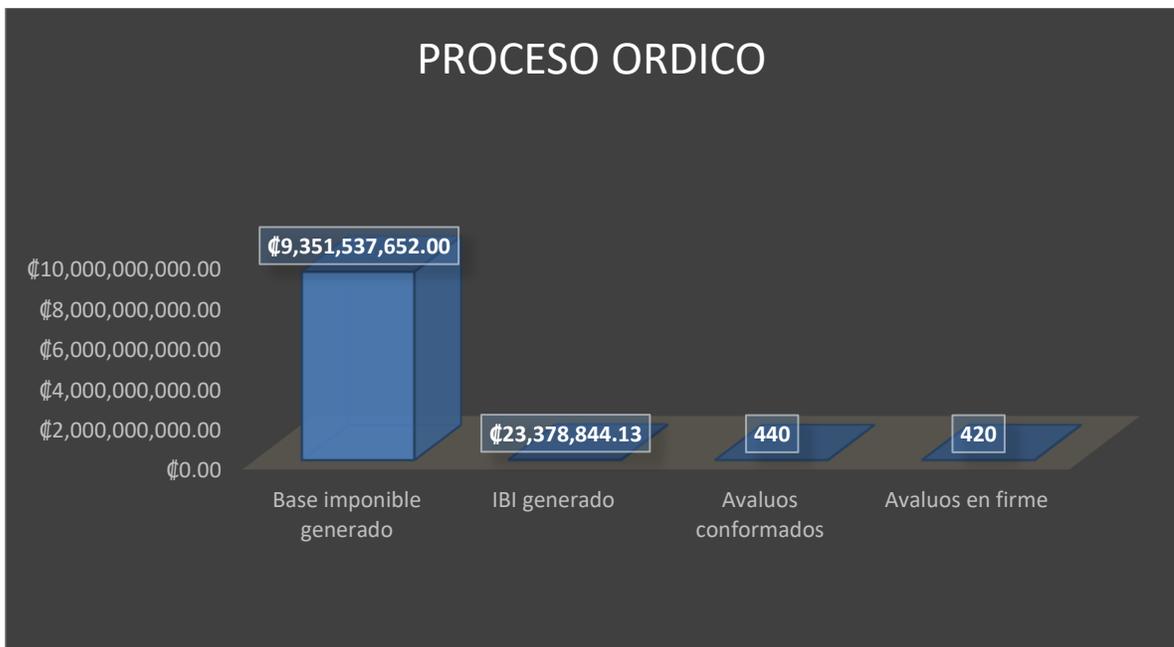


Mención aparte se merece el proceso de valoración ORDICO, donde si bien cierto, estadísticamente no se cuantifica el impacto real sobre el incremento señalado, ya que el monto generado según lo visualizado en el Cuadro 1 inserto, no lo ubica dentro de los procesos que impactan significativamente la Base imponible en Bienes Inmuebles, no obstante tal premisa resulta ser **incorrecta**, ya que si se realiza la ponderación de incremento con respecto a la cantidad de avalúos conformados y puestos "en firme", el incremento como tal en relación a la cantidad de declaraciones recibidas, a la postre resulta ser el procedimiento administrativo de mayor rendimiento en lo que respecta a Bienes Inmuebles, tal como se puede visualizar en la figura 5 anexa

Complementariamente es de resaltar que en dicha figura se logra denotar una cifra de avalúos materializados que no concuerdan con lo indicado en el Cuadro 1 de este informe

de gestión, esto debido a que gran parte de los avalúos que se conforman y quedan en firme (AVM), posteriormente se “migran” a un origen de declaración (D), esto a solicitud de los administrados, cuya finalidad es la de evitar la “escala recursiva” que recae sobre éstos y por demás, en la vigencia del valor que impera en las declaraciones voluntarias (de cinco años, por encima de los 3 que prevalece en los avalúos)

Figura 5. Estadísticas Proceso ORDICO



Asimismo, el proceso ORDICO, tal como se detallará posteriormente repercute de manera significativa en el monto que se ha generado en este año en curso por concepto del cargo de multa por no declaración.

### Consideraciones adicionales

#### 1. Decrecimiento en el Impuesto de Bienes Inmuebles

Al respecto es importante destacar que el incremento denotado es menor al suscitado en años anteriores, las causas a esta variante se deben entre otros:

- Traslado de registros o imponible, producto de los alcances de la Ley 10076 (territorio que se “anexo” al Cantón de Guácimo); del análisis efectuado se ha podido cuantificar a la fecha un efecto detrimental de **¢ 38,539,692.01** (treinta y ocho millones quinientos treinta y nueve mil seiscientos noventa y dos colones con 01/100), lo cual equivale a 511 inmuebles circunscritos a los distritos de Colorado y Roxana (ver Tabla 1)

**Tabla 1. Análisis de imponibles producto de Ley 10076**

Distrito	Base Imponible	Impuesto Bienes Inmuebles	Mant. Parques
Roxana	¢ 1,131,436,781.37	¢ 2,828,591.95	¢ 179,559.02
Colorado	¢ 14,284,440,021.69	¢ 35,711,100.05	¢ 2,266,940.63
<b>Total</b>	<b>¢ 15,415,876,803.06</b>	<b>¢ 38,539,692.01</b>	<b>¢ 2,446,499.65</b>

- Readecuación de criterios de valoración por aplicación de la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas por Uso Agropecuario, conforme a los términos denotados en la Ley 9071, donde a esta época del año se logra constatar un **decrecimiento** de **¢ 14,927,230.80** (catorce millones novecientos veinte siete mil doscientos treinta colones 80/100).
- “Ralentizamiento” en el incremento de las bases imponibles a razón de **la “suspensión de actualización” de la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas 2020**, por circunstancias “socioeconómicas políticas”, lo cual provoca que los valores por declarar no sufran cambios significativos, esto a pesar de que se renueve o actualice la respectiva declaración.

## 2. Cumplimiento en indicadores de gestión

Sobre este acápite, es de resaltar que a la fecha de emisión de este informe, la mayoría de indicadores de gestión asociados al área de Bienes Inmuebles, así como a la gestión asociada al mantenimiento y depuración de Base de Datos, dibujo catastral, entre otros, se han podido finalizar y cumplir conforme al Plan de Trabajo establecido a principio de año; es por ello que en el Cuadro 2 inserto, se puede visualizar la descripción, cantidad, el avance porcentual y las principales observaciones de las distintas labores o procesos

ejecutados de manera satisfactoria por este Grupo de trabajo, siendo que los porcentajes de avance en su gran mayoría superan el 100 % de lo proyectado

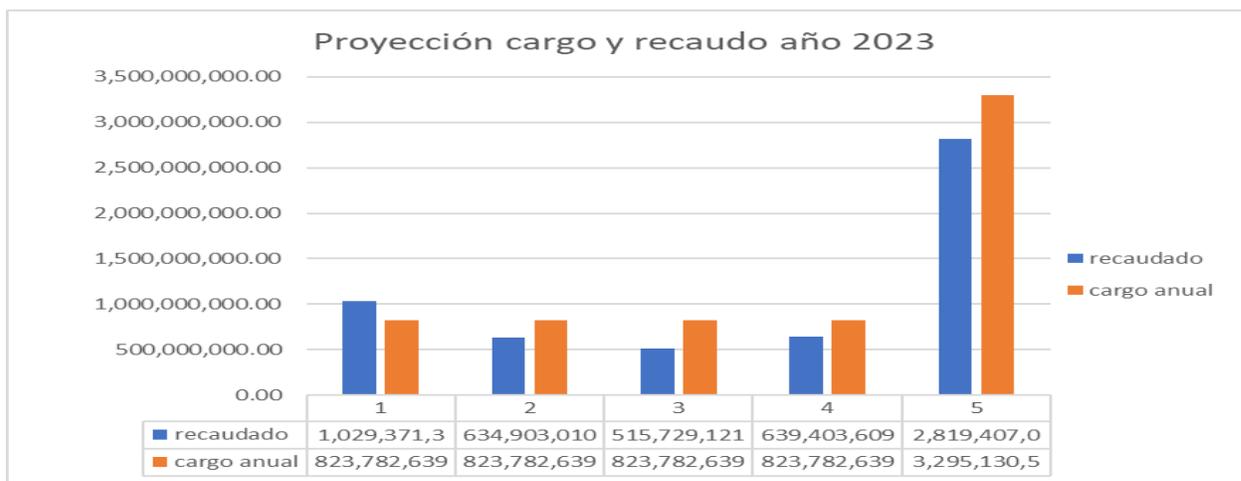
**Cuadro 2. Control de avance de movimientos y porcentaje de cumplimiento de las metas, Bienes Inmuebles y Catastro 2022.**

DECLARACIONES, EXONERACIONES, MOVIMIENTOS DE VALOR			
Descripción	Cantidad	Avance %	Observaciones
Total de declaraciones recibidas proceso de actualización de imponible	<b>8,649</b>	144.15 %	Total de declaraciones 6,000
Declaraciones con monto aceptable	<b>8,552</b>	98.87 %	Existen 97 declaraciones pendientes de regularización o aceptación
Declaraciones para fiscalizar	<b>508</b>	80.90 %	Existen 97 declaraciones pendientes o en trámite de fiscalización
Expedientes valorativos proceso especial	<b>440</b>	110 %	400 expedientes valorativos
Actualización por otras vías en la base imponible	<b>14,806</b>	100 %	Se correlaciona con movimientos realizados (mantenimiento y depuración)
Cantidad de Exoneraciones especiales solicitadas	<b>360</b>	100 %	Total de exoneraciones 360 de régimen especial

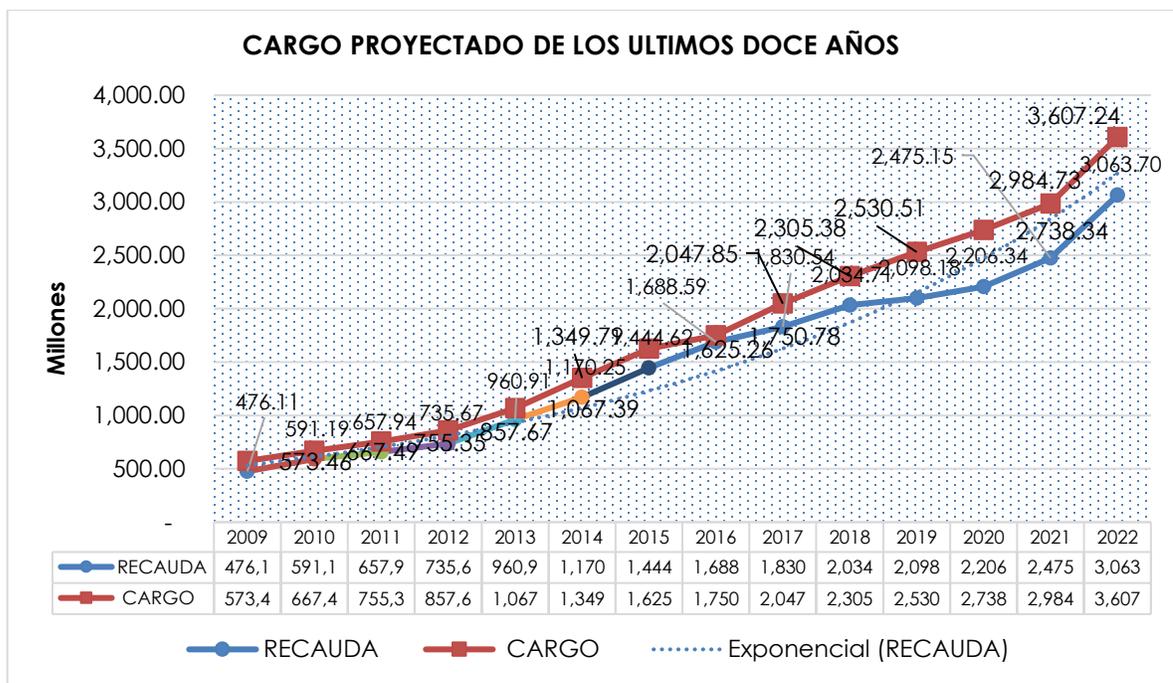
## 2. PROYECCION DE INCREMENTO PARA EL AÑO 2023.

En este año 2023 se estima un incremento proyectado o cargo anual de **¢ 3,295,130,559.72**, mientras que el recaudo proyectado se sitúa en **¢ 2,819,407,068.93**, cifras ligeramente inferiores a las proyectadas en años anteriores, según se puede visualizar en la figura 6 anexa

**Figura 6. Proyección cargo y recaudo año 2023**



De esta manera es importante destacar el comportamiento histórico de incremento proyectado y recaudo (ver figura 7), en donde debe empezarse a valorar las acciones más asertivas para disminuir la tendencia de decrecimiento con respecto a la Base Imponible de nuestro Municipio, ya que la misma se ha visto alterada de manera significativa por el efecto de la aplicación de la no afectación, eliminaciones por depuración y mantenimiento, entre otros.

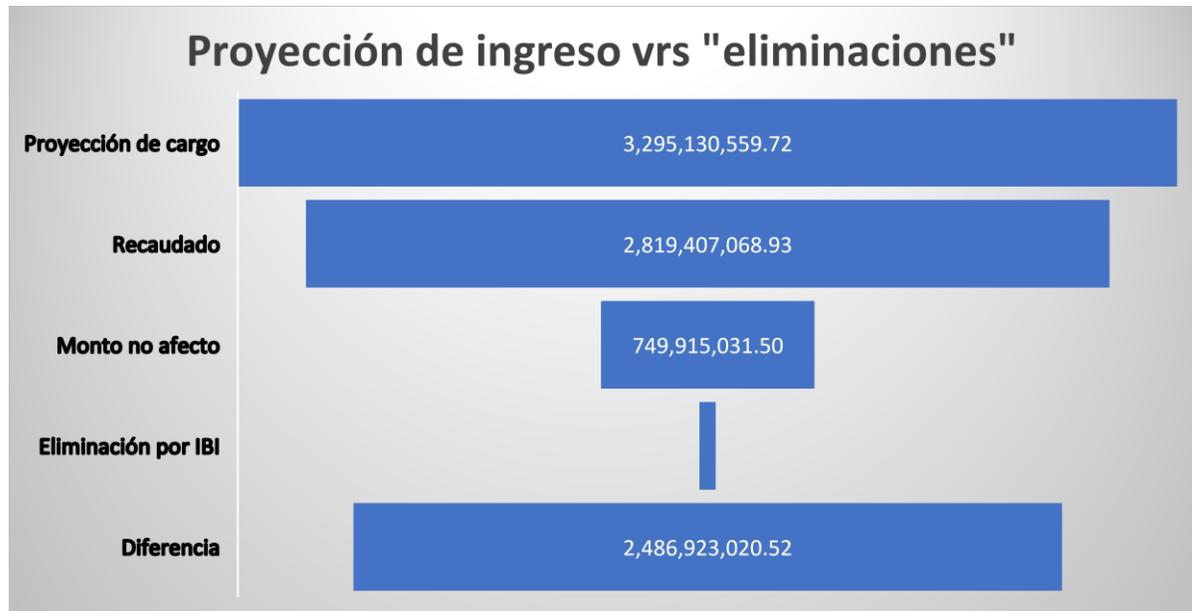


**Figura 7.** Comportamiento de incremento de bienes inmuebles proyectado hasta el 2022 de lo puesto al cobro en el Sistema Integrado Municipal.

Asimismo es oportuno denotar de manera grafica la incidencia que ambos componentes (no afectación y eliminaciones) tienen sobre la proyección de recaudo, ya que si la tendencia en éstos se mantiene, es posible que la proyección de recaudo que el sistema deduce no sea la más correcta o por el contrario estén influyendo aspectos de otra índole como pudieran ser pagos correspondientes a otros periodos. En consecuencia es posible inferir que el recaudo que el SIGRAMU proyecta para el año 2023 y en virtud de las variables

denotadas en la figura 8, tengan un efecto disímil sobre lo que se ponga al cobro y lo que se pretenda recaudar.

**Figura 8. Proyección de ingreso vrs "eliminaciones"**



### 3. PROCESO DE NO AFECTACIÓN AL IMPUESTO

Como parte del proceso fiscalización y aplicación del régimen de no afectación descrito en el numeral 4 de la Ley 7509, entre los que destacan: incentivos fiscales derivados de la Ley 7575 "Ley Forestal", lo atenuante a lo descrito en la Ley N° 7779, artículo 49 "Manejo y Conservación del Uso del Suelo" (40 % de exoneración sobre el valor del terreno), las áreas de culto, así como todas aquellas no afectaciones adicionales y así establecidas en el artículo 4, las cuales a diferencia del proceso de exoneración por 45 salarios base, el cual si es promovido y de aplicación por los colaboradores de la Plataforma de Servicios, el restante es responsabilidad del Departamento de Bienes Inmuebles.

De esta manera es transcendental denotar que durante este año 2022, se procesaron un total de **14,180 solicitudes de exoneración**, destacándose que del total de éstas, el **94.75 %** corresponden al tipo de 45 salarios base y por demás se determinó que el monto no afecto por cada uno de los tipos de no afectación descritos en la norma fue de **₡ 749,915,031.50**,

de los cuales **¢ 146,771,004.60** correspondieron a una gestión de exoneración histórica, la cual retrajo efectos cobratorios desde el año 2001 y hasta el año 2022, representando el **19.57 %** del total no afecto aplicado, tal como se deduce de las cifras descritas en la Tabla 2 anexa

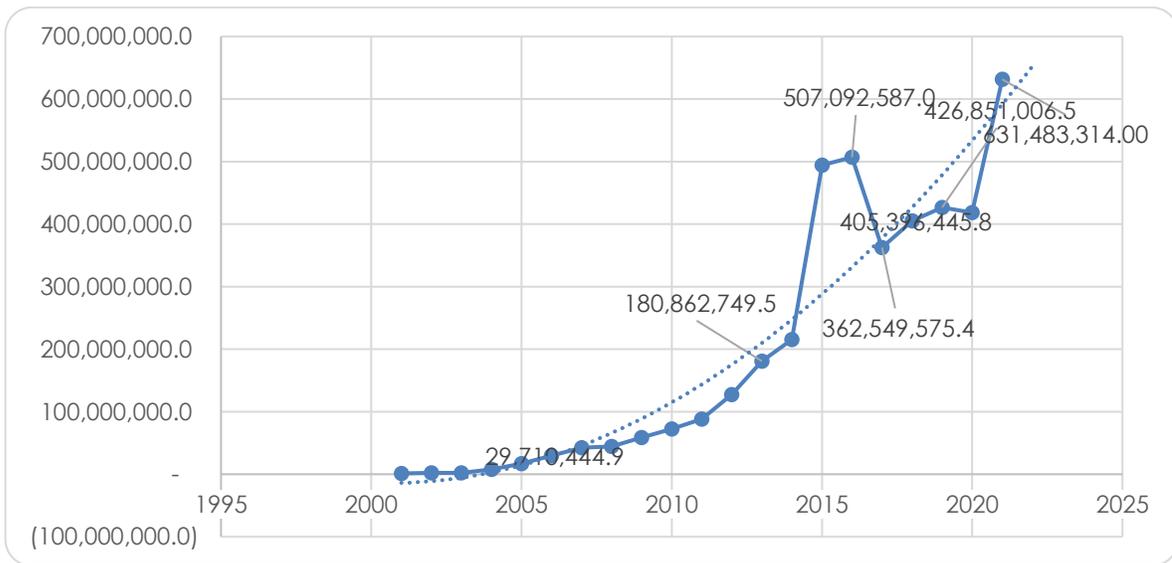
**Tabla 2. Desglose de movimientos por no afectación año 2022**

DETALLE	MONTO EXONERADO	CANTIDAD DE EXONERACIONES
45 SALARIOS	411,934,459.72	13,442
CULTOS	14,468,153.99	119
EXPORTACION	-	-
CON.ESPECIAL	54,166,787.68	124
FORESTAL	71,192,750.30	236
LEY 7509 - 4	51,381,875.16	259
PRODUCCION	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>¢749,915,031.50</b>	<b>14,180</b>
<b>HISTORICO</b>	<b>¢146,771,004.60</b>	

Además, como parte del análisis que la anterior Jefatura llevaba registrado, es relevante indicar que producto del seguimiento que se le había dado a esta temática, tal como se muestra en **Figura 9**, el proceso de exoneración en los últimos 20 años ha tenido una espiral en franco crecimiento, en donde ya para el año 2021, se registraba un monto total exonerado de **¢ 631,483,314.00** millones de colones, siendo uno de los más altos de aplicación de este beneficio tributario en todos los años jamás aplicado, superando al monto exonerado en el año 2016 como segundo más alto.

No obstante, y tal como ya se había anticipado sobre el crecimiento exponencial de la no afectación en nuestro Cantón, el año 2022 se ha coronado como el de mayor aplicación en dicho campo, producto de una serie de falencias administrativas y con matices de una socio-politización del tema, condicionantes que de una u otra forma deberán ser regulados en el corto plazo y establecer las medidas de control para que dicha tendencia pueda ser contenida y que nuestro accionar sea más proactivo en razón de captar los recursos

necesarios para el desarrollo de nuestro Cantón y no por la vertiente de la “incorrecta dirección nuestra” en lo referente a este tema, en especial atención a lo concerniente al procedimiento de exoneración por histórico, tal como se concluye de los datos inmersos en este informe.



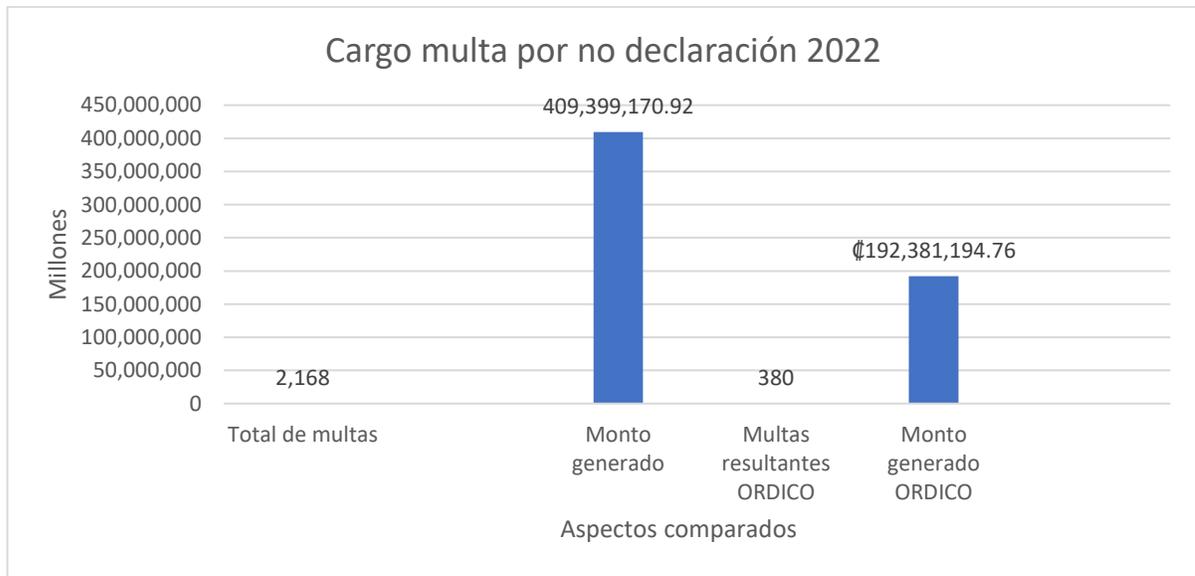
**Figura 9.** Comportamiento histórico del monto exonerado de bienes inmuebles de lo puesto al cobro en el Sistema Integrado Municipal.

#### 4. PROCESO DE GESTIÓN DE MULTA POR NO DECLARACIÓN

Sobre este particular, se destaca el hecho inherente que a la fecha de corte de los datos recabados en nuestra Base de Datos, se han podido materializar un total de **2,168** notificaciones con cargo a la facturación respectiva por concepto de la multa por no declaración, lo cual generó un total de **₡ 409,399,170.92**

De esta forma y tal como se había anticipado con anterioridad, el Proceso ORDICO a través de la identificación de inmuebles de relevancia tributaria, del total de multas y del monto generado, se ha podido determinar que el **46.99 %** es producto del accionar de dicha área de gestión, sobresaliendo que únicamente se requirieron 420 expedientes valuativos en

firma para generar casi la mitad del cargo generado por dicho concepto, tal como se puede visualizar en la Figura 1° adjunta.



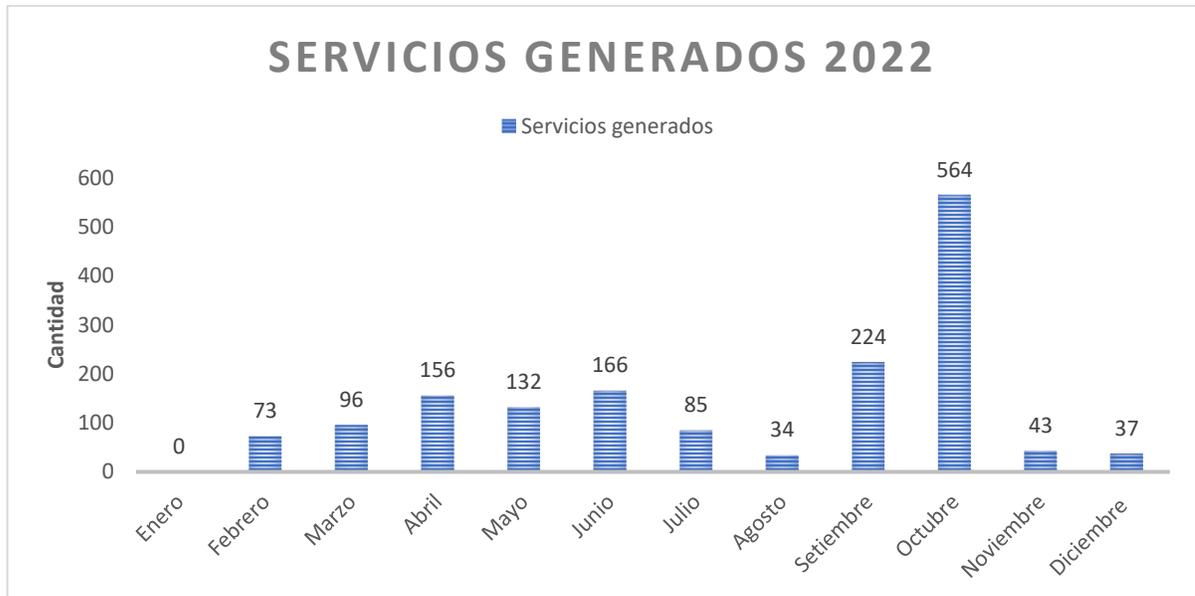
**Figura 10.** Comportamiento de incremento de multa de bienes inmuebles proyectado en el 2022.

### 5. PROCESO DE MANTENIMIENTO Y CARGO DE SERVICIOS MUNICIPALES (basura, tratamiento y aseo de vías)

Sobre la gestión desarrollada en esta área, es importante denotar que el cargo de servicios por concepto de recolección y tratamiento de basura, aseo de vías, entre otros, deviene de la “dirección y decisión técnica” del Departamento de Gestión Ambiental, el cual por competencia es el garante de señalar y dar las indicaciones con respecto a los nuevos servicios por generar, en razón de la ampliación de rutas que ellos determinen.

De ahí que para este año 2022, se han podido generar un total de **1,610** nuevos servicios de recolección y tratamiento de basura, conforme al catálogo de categorías existente, destacándose las nuevas rutas en los distritos de Guapiles, La Colonia y Cariari, en lugares como el sector sur de Green Valley, Nuevo Caribe, Los Lirios, Frutera, Anita Grande, entre otros, cuya distribución en el año se ve representada en la figura 11 inserta

Figura 11. Servicios generados 2022



Complementariamente para el mes de enero, se registraron **455 nuevos** servicios por concepto de aseo de vías y sitios públicos, cuya ubicación geográfica propiamente fue en los distritos de Guapiles y Rita.

## 6. CONSIDERACIONES ADICIONALES

- 6.1. Como parte de la organización que ha caracterizado a este Grupo gestor, anualmente se promueve que los avalúos municipales emitidos puedan ser certificados por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, como factor adicional de transparencia y rigurosidad técnica en la ejecución de éstos ante los contribuyentes y las autoridades competentes. De ahí nuevamente para este año 2022 se tuvo la respectiva aprobación de este

Órgano fiscalizador, mediante la acreditación de la Resolución Recomendativa RR-001-702-2022 de las 15 horas del 29 de setiembre de 2022, ratificando una vez mas el buen desempeño y calidad en la materialización de este tipo de documentos

- 6.2. Durante este año se ha tenido que brindar un importante apoyo técnico y logístico para el área de Zona Marítimo Terrestre, esto por disposición de las Autoridades competentes, motivo adicional para ser cualificado como un logro y aporte a la gestión del Departamento.
- 6.3. En la parte catastral se han logrado adecuaciones importantes, entre las que sobresale el aporte de dos colaboradores en la actualización y mantenimiento del dibujo o mapa catastral, esto a través de los servicios por gestión y apoyo e ingeniería, donde entre otros se procura mantener y complementar los insumos existentes. Adicionalmente se ha realizado la contratación de un especialista en publicación de información geoespacial, mediante la implementación de un visor catastral que permitirá a los usuarios internos y externos visualizar información grafica catastral de las propiedades, rutas de recolección de basura, aseo de vías, fotografías de Google Earth, Google Maps, entre otros, situación que promoverá y empoderará la gestión nuestra en ese campo.
- 6.4. El apoyo constatable al Servicio de atención de nuestra Plataforma de Servicios, el cual entre otros ha permitido que se mejoren los tiempos de espera de los contribuyentes, principalmente en la recepción y materialización del proceso de declaración y exoneración especial (fuera de los 45 salarios base), ya que entre otros y tal como fue desarrollado en este informe de labores, el **32.47 %** del total de declaraciones recibidas en este año fueron acogidas y procesadas por este Departamento.
- 6.5. Adicionalmente y bajo las "carencias tecnológicas conocidas", se ha procurado derivar la gestión nuestra de forma "virtual o digital" mediante el recibo de declaraciones, exoneraciones, reclamos, solicitudes varias, "en línea" (a través de la dirección de correo electrónica: [binmueblescatastro@munipococi.go.cr](mailto:binmueblescatastro@munipococi.go.cr)), circunstancia que permite coadyuvar



Municipalidad de Pococí  
Bienes Inmuebles y Catastro  
Teléfonos: 2711-0790, 2713-6560, ext. 136  
[binmueblescatastro@municipococi.go.cr](mailto:binmueblescatastro@municipococi.go.cr)



con aspectos o disposiciones de índole sanitario (evitar la presencialidad), flexibilidad en los tiempos de remisión de la información (no sujeta a horarios habituales), satisfacción del contribuyente por evitar “filas y traslados”, entre otros, motivo por el cual debe seguir fomentándose dicha práctica, **pero con la “virtualidad requerida y necesaria”** de esta época tecnológica.

Sin más que agregar, se despide cordialmente de usted.

Atte.

---

Lic. Luis Alejandro Valerio López.  
Coordinador Bienes Inmuebles y Catastro