

## Acta Sesión Extraordinaria 05-2021

21 de Enero del 2021

Acta de la Sesión Extraordinaria N° 05-2021 celebrada por el Concejo Municipal de Belén, a las dieciocho horas del 21 de Enero del dos mil veintiuno, en la Sala de Sesiones Guillermo Villegas de la Municipalidad de Belén, en el Distrito San Antonio. **PARTICIPANTES PERMANENTES PRESENTES: REGIDORES PROPIETARIOS:** Eddie Andrés Mendez Ulate – Presidente. Minor Jose Gonzalez Quesada – Vicepresidente. Zeneida Chaves Fernandez. María Antonia Castro Franceschi. Luis Eduardo Rodriguez Ugalde. **REGIDORES SUPLENTES:** Ana Lorena Gonzalez Fuentes. Jose Pablo Delgado Morales. Ulises Gerardo Araya Chaves. Marjorie Torres Borges. Edgar Hernán Alvarez Gonzalez. **SINDICOS PROPIETARIOS:** Rosa Murillo Rodriguez. María Lourdes Villalobos Morera. Jorge Luis Alvarado Tabash. **SINDICOS SUPLENTES:** Jose Francisco Zumbado Arce. Gilberth Gerardo Gonzalez González. **VICE ALCALDESA MUNICIPAL:** Thais Zumbado Ramirez. **SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** Ana Patricia Murillo Delgado. **MIEMBROS AUSENTES: SINDICOS SUPLENTES:** Ileana María Alfaro Rodriguez.

### CAPÍTULO I

#### PRESENTACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

##### ORDEN DEL DÍA

- 6:00 pm. Atender a la señora Patricia María Sanchez. Asunto: Aumento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### CAPÍTULO II

#### ATENDER A LA SEÑORA PATRICIA MARÍA SANCHEZ. ASUNTO: AUMENTO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

**ARTÍCULO 1.** El Presidente Municipal Arq. Eddie Mendez, expone que se atenderá a la señora Patricia Sanchez, quien comentará sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, recuerda el Oficio de la Unidad de Bienes Inmuebles que cita:

*Nos referimos al acuerdo 5724/2020 tomado por el Concejo Municipal en sesión extraordinaria del 13 de octubre del 2020, por medio del cual se solicita a esta Unidad verificar la veracidad de la noticia publicada el 8 de octubre del 2020 por Diario Extra con el título "Hacienda cambia el valor fiscal de las propiedades sin aviso" y de la noticia publicada el 9 de octubre por el mismo periódico con el título "Ticos pagarían más impuesto por casas y lotes". De igual manera, se solicita definir si se recibieron las tablas de valores actualizadas para el Cantón de Belén. Además, realizar una reunión de trabajo para aclarar el tema y el impacto financiero actual. Al respecto, es importante indicar que ambas noticias se refieren a la actualización de los valores fiscales para el cobro del impuesto de traspaso de propiedades, regulado por la Ley 6999 y sus*

*reformas, el cual se paga cuando se compra vende o dona una propiedad. Este impuesto está a cargo del Ministerio de Hacienda y no tiene relación con el impuesto sobre bienes inmuebles (ISBI) que se encuentra regulado por la Ley del impuesto sobre Bienes Inmuebles (LISBI) Ley 7509 y sus reformas. Toda la información referente a los valores para el citado impuesto de traspaso se encuentra en el Ministerio de Hacienda, por lo que no podemos validar lo indicado en las noticias publicadas por el Diario Extra.*

*En cuanto a que si ya se recibieron las tablas de valores actualizadas para el Cantón de Belén, se debe comentar que para efectos del ISBI esta administración Tributaria debe contar obligatoriamente con los insumos e instrumentos definidos por el Órgano de Normalización Técnica (ONT), órgano técnico especializado y asesor obligatorio de las Municipalidades en materia de bienes inmuebles según artículo 12 de la LISBI, como son: La Plataforma de Valores Zonales, para Terrenos del Cantón de Belén publicada en la Gaceta número 195 del 23 de octubre del 2018, el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, realizada por el ONT y publicado en el Alcance 19, de La Gaceta 57 del 23 de marzo del 2015, cuya adhesión se publicó en la Gaceta número 62 de jueves 28 de marzo del 2019 y el Modelo de Valoración cuya adhesión se publicó en La Gaceta 119 del 21 de junio del 2011. Por último, creemos que no es necesario una sesión de trabajo para aclarar el tema y el impacto financiero, ya que hay que recordar que el impuesto de traspaso no tiene ninguna relación con el ISBI, no obstante, nos podemos a disposición para esclarecer cualquier otra duda.*

Bienvenida, por Reglamento son 20 minutos de presentación y al final dudas o consultas de los Concejales.

La señora Patricia Sanchez, formula que muchas gracias por recibirla, reciban el mejor de los deseos de prosperidad y salud para este año que inicia. Mi nombre es Patricia Sánchez Lurueña, mi cédula s 105330797, soy *belemita*, tengo 61 años, casada y sin familia. Cada uno de los argumentos que mencionaré está documentado y consta en archivos digitales de las distintas unidades que conforman la Municipalidad de Belén. Recorro a ustedes ante la absoluta imposibilidad de pagar el aumento cercano al cien por ciento que me ha fijado esta municipalidad por concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles, sin haber considerado mi condición económica y mi condición de propietaria de un único inmueble, sin haber considerado que me haya presentado voluntariamente a rendir declaración de bienes, sin haber considerado ruegos para que se me realizara un estudio de ingresos, sin haber considerado que nunca dejé de pagar impuestos ni servicios municipales, sin haber considerado las dos crisis económicas que como huracanes inesperados reventaron contra la clase media y baja de este país y contra mi persona.

Cuando empezó la primera, con su brutal desempleo, llamémosla la crisis del paquete de impuestos, mis ingresos apenas cubrían costos, pero luego cuando avanzó ese primer huracán esos costos ya no podían ser cubiertos. Y debí recurrir a pedir amnistías y anulación de ciertos servicios a las unidades de bienes inmuebles, saneamiento ambiental y otros sin éxito, a no ser por la anulación temporal de un servicio de recolección de basura. Luego llegó el segundo huracán, la crisis por el *covid*, y con ella la ausencia total de recursos. Quise venir al país, vivo fuera, a intentar hacer algo para recuperarme, pero vinieron los confinamientos, las

prohibiciones para salir y entrar de los países y la carencia de ingresos. No pude acercarme a Costa Rica.

Por esas fechas, recibí una notificación en un correo electrónico viejo que no está asignado para recibir notificaciones de la municipalidad. Era un nuevo avalúo sobre el lote 90016, el único trozo de tierra que poseo desde hace muchos años, que jamás hubiera podido adquirir por mi cuenta y que la Unidad de Bienes Inmuebles escogió, no sé bajo qué parámetros, para darle otro valor fiscal que casi dobla la cifra anterior, cifra que muy difícilmente logré pagar durante el transcurso del año pasado. Por medio de correo electrónico consulté a qué se debía el aumento que regiría para el año en curso y qué podía hacer al respecto si no tenía dinero para hacerle frente a semejante avalancha. Cinco meses después, obtuve de la Unidad de Bienes Inmuebles la respuesta. Debía presentar recurso de revocatoria.

Y así lo hice, a pesar de que nunca se me informó qué era y cómo se elaboraba un recurso de revocatoria. He presentado tres. El último, con fecha 2 de diciembre del 2020, nunca fue contestado. El avalúo que originó el aumento brutal presentaba errores, pero el monto que se me rebajó ha sido mínimo, de cinco a diez mil colones. El siguiente avalúo también presentó errores y nuevamente el monto que se me rebajó siguió siendo insignificante. En los recursos de revocatoria solicité con insistencia se me hiciera un estudio de ingresos, pero nunca obtuve respuesta. Lo extraño es que, en época de crisis, la tierra no tiene valor. Eso todos lo sabemos. No hace falta ser economista para entender que las mayorías carecen de recursos para comprarla o hacerla producir.

La tierra no posee valor monetario y no puede entrar en el mercado inmobiliario porque escasea el dinero. Eso lo sé bien porque intenté vender una parte del terreno con ayuda de una de las mejores agencias de bienes raíces. Eso también consta en archivos digitales de la Unidad de Bienes Inmuebles, en los documentos de prueba que adjunté con los recursos de revocatoria presentados. Si la tierra durante las crisis no tiene valor, ¿por qué me llega un aumento de casi el cien por ciento en el IBI?-me pregunté- ¿Por qué se incrementa al doble el valor fiscal de una propiedad que en la actualidad no tiene valía? Es contradictorio. No puedo pagar esos 105 mil colones trimestrales. Espero que lo entiendan y que sean conscientes de que la exoneración para los pequeños propietarios es una suma ridícula que nunca fue actualizada.

Yo no escogí vivir en Belén, tierra de gente con estatus alto, tierra que antes de las últimas crisis gozaba de altos precios. Hay un proyecto en la Asamblea Legislativa del diputado Walter Muñoz que el gobierno de la República no ha querido meter en agenda. La iniciativa pretende duplicar el monto de la exoneración como una ayuda para la clase media y baja, pero su estudio y aprobación es muy dudosa a no ser que algún grupo o institución presione al gobierno central y este quiera escucharlos. No puedo pagar el monto que se me está cobrando este año por concepto de impuesto territorial. Me veo absolutamente limitada a pagar para cubrir los faltantes en las arcas del Estado debido a la evasión, amnistías y exoneraciones que se hacen a las grandes. No puedo. Primero debo hallar la forma de cubrir las necesidades básicas y las urgencias.

Estando aquí en medio del remolino, tratando de salir adelante, he logrado, nada más, cubrir gastos de servicios básicos y mantenimiento de la propiedad, pero a mi marido le diagnosticaron un cáncer avanzado con metástasis en los huesos. El informe del seguro social sobre la salud de mi marido está en manos de Patricia, secretaria del Concejo. También le envié el documento probatorio de mi matrimonio con él y que se conoce como libro de familia. Nos estamos avocando a hallar los recursos que la seguridad social no pueda cubrir para ofrecerle calidad de vida. Esa es nuestra prioridad. No vengo aquí a pedirles una amnistía absoluta en el pago del impuesto. Solo les pido que, al menos, se me permita seguir pagando el mismo monto que se me estuvo cobrando hasta el año pasado incluida la escasa exoneración para los que solo poseemos un único bien inmueble. Aún así sería difícil obtener el monto, pero quizás, con ayuda de Dios, será posible.

El otro asunto que no ha sido tomado en cuenta es que la propiedad 90016 es tan solo un jardín grande, porque no soy terrateniente. El nuevo impuesto territorial se pretende cobrar por encima de las posibilidades económicas de esta contribuyente y aquí cabe señalar que seguir insistiendo en ello nos haría regresar al arbitrario sistema económico de la Edad Media y su inhumano cobro de tributos. No puedo pagar el nuevo monto. Espero que comprendan. Les agradezco infinitamente me hayan recibido en audiencia y confío en su buena voluntad para resolver el conflicto que me ha traído aquí y que está en sus manos resolver. Les recuerdo que toda la documentación que respalda las afirmaciones se halla en los archivos digitales e impresos de la municipalidad y que estoy anuente a aportar si no aparecieran y si ustedes me lo hicieran saber a la dirección electrónica [patinschcz@gmail.com](mailto:patinschcz@gmail.com) que es el medio que utilizo para recibir notificaciones.

Ahora debo regresar con mi marido.

El Presidente Municipal Arq. Eddie Mendez, le parece que evidentemente es un tema administrativo que está pendiente de resolver desde el 02 de diciembre cuando presentó un Recurso de Revocatoria y no se ha resuelto, con la Alcaldía se podría dar seguimiento a ese trámite, consulta m2 de terreno y m2 de la vivienda en la propiedad.

La señora Patricia Sanchez, afirma que la propiedad mide 2988 m2, administrativamente no hay nada que hacer, la Ley de Derecho de petición dice que las instituciones tienen un plazo para responder sino deben dar por aceptado el documento presentado, ya más Recursos de Revocatoria no puede presentar, su mente está concentrada en cosas más importantes que el pago de impuestos, la casa tiene 60 m2 y otro edificio 2 apartamentos de 50 m2 cada uno, hasta ahora después de 2 años los puede alquilar a mitad de precio, hubo muchas estafas, tuvo un inquilino viviendo más de 1 año sin pagar.

La Regidora Propietaria Zeneida Chaves, considera que después de escuchar sinceramente se siente solidaria con su situación personal, le duele que el esposo este enfermo, pero Bienes Inmuebles es una Ley y nosotros somos recolectores, aparte de su situación, cada uno nos ha tocado vivir una situación sin precedente, desde la trinchera en donde vivimos, todos tenemos una situación diferente que nos ha tocado enfrentar la pandemia, en esta posición deseara poder decir que si a todo, porque ayer conoció una señora que vive sola y le diagnosticaron cáncer,

no tiene quien la cuide, como seres humanos todos nos solidarizamos con cada situación, si Bienes Inmuebles ha dado el dictamen, recomienda que sea analizado por el Área Social, porque no podemos pasar por encima de la Ley, lo que no está en la Ley es ilegal, no podemos en este momento tomar un acuerdo, tenemos que regirnos por la Ley, si tiene el dictamen de Bienes Inmuebles que sea analizado por el Área Social, porque se está planteando como una situación social, por solidaridad en unanimidad desearíamos hacer algo, pero bajo el marco legal somos incompetentes en este caso, tenemos que respetar lo que se ha hecho administrativamente.

El Regidor Propietario Luis Rodriguez, avala que lamentamos oír la situación especialmente lo de su esposo, ojalá pueda tener calidad de vida, nosotros estamos limitados por el marco legal y jurídico, en Costa Rica hay diversas instituciones de ayuda social, por reducción de ingresos, como el IMAS, que la Alcaldía manifieste si se puede gestionar una ayuda en el sistema de instituciones sociales u orientar o ayudar en la gestión a la señora Patricia Sanchez.

La Vicealcaldesa Municipal Thais Zumbado, entiende que para pago de impuestos no hay ayuda por parte de las instituciones, se podría hacer un estudio integral para brindar una ayuda, pero no para pagar impuestos, el problema es que es mucha tierra más las construcciones entonces es una limitante.

La Regidora Propietaria Maria Antonia Castro, consulta si dentro del terreno no hay afectación como una naciente o algo de tipo ambiental, porque esa afectación tiene que ser contemplada.

La señora Patricia Sanchez, ratifica que su propiedad es un refugio de aves lo ha informado muchas veces, pero nunca ha obtenido apoyo, no es área silvestre protegida ya lo consulto en el MINAE, la Unidad de Bienes Inmuebles le solicito consultar al MINAE pero se refiere a fincas grandes y lo que posee es un jardín, tiene higueros centenarios, que han estado en peligro por los vecinos, la Municipalidad nunca ha querido declarar ninguna protección, pero está cerca de la naciente de La Gruta, no está pidiendo ayuda del IMAS porque tiene que comer, su marido es profesor tiene un salario que les alcanza para vivir, pero un 100% de aumento de impuesto territorial no es un gesto muy humano, no está pidiendo dejar de pagar el IBI, sino que el aumento que le hicieron no lo pague sino el monto que venía cancelando de ¢250 mil colones anuales, su situación económica se vino a pique hace 2 años, ha enviado muchos correos electrónicos, no está pidiendo una amnistía total del impuesto, sino pagar lo que venía pagando, no entiende la razón por la que hicieron el aumento, pero hay empresas poderosas en zonas francas exentas del pago de impuestos, la Ley de Regulación del Derecho de Petición hay artículos que señalan claramente que si una petición no es atendida en el tiempo se da por verdadero lo solicitado, el último Recurso de Revocatoria que presento ni siquiera le dijeron si lo habían aceptado, no pagara un impuesto de esa magnitud porque el dinero que tiene lo necesita para salvar a su marido, ofrece pagar lo que venía pagando, no le parece justo pagar casi ¢500 mil colones al año y sacrificar la salud de su esposo por pagar un impuesto, no tiene justificación, solicita pagar lo que siempre ha venido pagando, no que le den ayudas del IMAS, porque nunca ha dejado de pagar y no tiene deudas con la Municipalidad.

El Presidente Municipal Arq. Eddie Mendez, pide a la Alcaldía intervenir y revisar el caso de la señora está pendiente el Recurso que presentó en diciembre, no le han resuelto, ahí aplica el silencio positivo y le parece que estarían dando la razón a la señora, entonces se debe revisar el avalúo y la parte técnica – legal, como se hizo el aumento, para ver si hay justificación o no de ese aumento que argumenta fue prácticamente un 100%, no sabe si fue que no realizo declaración y dejar claro a la señora como se realizó el avalúo, recuerda en el Concejo anterior un caso similar pero si tenía una afectación ambiental y se solucionó.

La Regidora Propietaria Zeneida Chaves, solicita que se debe hacer una revisión exhausta, es importante conocer bilateralmente cuales son nuestras responsabilidades y hasta donde llegan nuestras competencias, a nivel de solidaridad se puede colaborar siempre que el marco legal nos lo permita, nos sensibiliza el tema, entonces que se haga una revisión y notifiquen al Concejo cual será la resolución y en que quedara el caso.

El Regidor Suplente Ulises Araya, describe que se solidaría con la situación de su esposo, acuerpa la solicitud para ver en que se sustentó el aumento del 100%, a veces sentimos que pagamos muchos impuestos y la carga tributaria no está siendo equitativa, esto es a nivel nacional, en el 2009 cuando se reformo la Ley de Zonas Francas, en esa reforma se exoneró al pago de bienes inmuebles a las zonas francas, desde ese momento coincide con el aumento que hace la ONT a nivel nacional, para los habitantes de una casa se ha elevado ese impuesto, quiere acuerpar lo que dice porque es una cuestión de índole nacional, va muy mal este país, debemos devolver la equidad en la carga tributaria, hasta que el rico pague como rico y el pobre como pobre, eso debe cambiar, en Belen somos un Cantón que más lo sufrió con esta reforma, hubo acuerdos del Concejo 2012-2013 que se apelaba, hasta un Recurso para revertir los vicios de esa reforma a la Ley de Zonas Francas, que ocasiono ese desnivel, ayer salió un reportaje en el Semanario Universidad donde dice que el régimen de zonas francas recibieron exenciones por \$375.0 mil millones en el año 2019, para Belen con empresas de zona franca, cuando ocurrió la reforma perdimos más de \$1.0 mil millones de colones solamente en 4 empresas, se tuvo que recortar las ayudas sociales, afortunadamente este Cantón está en el centro del país y tenemos ingresos altos que nos ha permitido sostener, tiene toda la razón no es justo sino tiene como pagar, tenemos que hacer algo porque es una cuestión país, en el caso particular espera revisarla y ver el motivo del aumento que se hizo.

La Regidora Propietaria Maria Antonia Castro, no sabe dónde queda su terreno, pero de la Naciente de La Gruta el área de protección de la Gruta sobrepasa Acumania, tenemos fuerte diferencia de criterios con unidades técnicas, tiene un tubo de flujo y tiene una afectación ambiental, por si le sirve la información porque el valor del terreno no es el mismo. En la Oficina del Plan Regulador esta la información, con el área de protección real, eso está avalado en el Plan Regulador vigente desde 1997, esa zona tendría una afectación ambiental real.

La señora Patricia Sanchez, precisa que su propiedad esta al fondo en Calle Zumbado colinda con Finca La Negra y después sigue La Gruta, esto no lo conocía no se le informo durante el avalúo, el Perito cometió un montón de errores, pregunta si sería una exoneración total en el Impuesto y donde puede encontrar la información.

A las 7:00 p.m., finalizó la Sesión Municipal.

Ana Patricia Murillo Delgado  
Secretaria Municipal

Arq. Eddie Mendez Ulate  
Presidente Municipal