



MUNICIPALIDAD DE BELEN
AUDITORIA INTERNA

INFORME
INF-AI-01-2023

ESTUDIO SOBRE EL PROCESO DE VALORACION DE LOS BIENES INMUEBLES PARA TERRENOS DE USO
AGROPECUARIO EN LA MUNICIPALIDAD DE BELEN

14 DE FEBRERO DE 2023

INDICE DE CONTENIDO

I. INTRODUCCION	4
1.1 ORIGEN DEL ESTUDIO.....	4
1.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO	4
1.3 ALCANCE	4
1.4 CRITERIOS UTILIZADOS EN LA REVISION	4
1.5 METODOLOGIA APLICADA	5
1.6 RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION.....	6
1.7 CUMPLIMIENTO DE LA NORMAS	6
1.8 LIMITACIONES	6
1.9 GENERALIDADES	7
II. RESULTADO OBTENIDO (HALLAZGOS).....	11
2.1. POLITICA Y PROCEDIMIENTOS	11
2.2. DETALLE DE LOS BIENES INMUEBLES ACOGIDOS A LA LEY No.9071.....	12
2.3. REVISION DE EXPEDIENTES	13
2.4. RECALCULO DE IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	19
2.5. REQUERIMIENTOS DEL SISTEMA INTEGRAL DE GESTION MUNICIPAL (SIGM)	24
2.6. HERRAMIENTAS DE VALORACION.....	25
2.7. COMUNICACION	28
2.8. ANALISIS DE INGRESOS	31
2.9. UNIDAD DE BIENES INMUEBLES	34
2.10. RIESGOS DE INGRESOS	40
III. CONCLUSIONES.....	44
IV. RECOMENDACIONES.....	45

RESUMEN EJECUTIVO

La presente auditoría tuvo como objetivo evaluar el proceso de valoración de los bienes inmuebles en la Municipalidad de Belén, específicamente para terrenos de uso agropecuario de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

El estudio comprende la revisión de los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", del 9 de mayo de 1995, para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, a partir del 17 de setiembre del 2012.

Al 8 de noviembre del 2022, se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, 85 propiedades ubicadas en el Cantón de Belén.

Para el desarrollo de este estudio, se realizó la revisión de una muestra de propiedades que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071 y se validó el cumplimiento de éstos de acuerdo con la normativa vigente relacionada.

En este orden de ideas, se encontró que, con relación con los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071 para Terrenos de uso Agropecuario, se presenta una serie de debilidades de control que giran en torno a los siguientes puntos:

- 1. Sobre la gestión, control y seguimiento oportuno del proceso relacionado con los bienes inmuebles que se acojan a la Ley No.9071 para Terrenos de uso Agropecuario.*
- 2. Los procedimientos en los cuales se establezcan las formas en que se deben llevar a cabo las acciones relacionadas con los bienes inmuebles que se acojan a la Ley No.9071 para Terrenos de uso Agropecuario.*
- 3. Los controles asociados a los bienes inmuebles que se acojan a la Ley No.9071 para Terrenos de uso Agropecuario.*
- 4. La normativa actualizada que regule y controle todos los aspectos relacionados con los bienes inmuebles que se acojan a la Ley No.9071 para Terrenos de uso Agropecuario, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo No.15. Actividades de control, inciso a), de la Ley General de Control Interno No.8292.*

Dadas las debilidades identificadas se giran una serie de disposiciones a la Administración, con el fin de que se diseñen e implementen mecanismos de control que logren mitigar los riesgos e impactos asociados a cada debilidad. Además, es importante recalcar que lo indicado en el informe de la Auditoría será objeto de seguimiento en fechas posteriores según lo establecido en la norma 2.11 de las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público.

I. INTRODUCCION

1.1 ORIGEN DEL ESTUDIO

El presente estudio fue contemplado en el Plan de trabajo de la Auditoría relacionado con los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071.

1.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO

Revisar el proceso de valoración de los bienes inmuebles, para terrenos de uso agropecuario de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

Objetivos específicos:

1. Verificar el cumplimiento del marco normativo relacionado con la valoración de los bienes inmuebles, específicamente para para terrenos de uso agropecuario de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.
2. Determinar las actividades de control establecidas en el proceso de valoración de los bienes inmuebles, específicamente para para terrenos de uso agropecuario.
3. Indagar sobre la identificación de los riesgos relacionados con la valoración de los bienes inmuebles, específicamente para para terrenos de uso agropecuario.
4. Analizar el impacto financiero a nivel institucional, respecto a los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, a partir del 17 de setiembre del 2012.

1.3 ALCANCE

El estudio comprende la revisión de los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", del 9 de mayo de 1995, para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, al 31 de octubre del 2022.

1.4 CRITERIOS UTILIZADOS EN LA REVISION

Los criterios utilizados en el presente estudio son los siguientes, en lo aplicable y pertinente:

- Código Municipal,
- Ley General de Control Interno, No.8292,
- Ley sobre el Impuesto sobre bienes inmuebles, No.7509,
- Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071,
- Reglamento a la Ley de impuesto sobre bienes inmuebles,
- Reglamento de Plan Regulador para el Cantón de Belén,
- Reglamento a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No. 7509,"Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", del 9 de mayo de 1995, para Terrenos de uso Agropecuario,
- Procedimiento técnico y administrativo para un proceso de declaración de bienes inmuebles ordenado, dirigido y controlado de la Municipalidad de Belén,
- Procedimiento de Exoneración del Impuesto de Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Belén,
- Procedimiento Generación del Impuesto de Bienes Inmuebles (P-UBI-05) de la Municipalidad de Belén,
- Método de valoración 2018, Órgano de Normalización Técnica (ONT),
- Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, Órgano de Normalización Técnica (ONT),
- Mapa de valor de Belén, Órgano de Normalización Técnica (ONT),
- Directrices emitidas por el Órgano de Normalización Técnica (ONT),
- Normas Técnicas de Control Interno (CGR),
- Lineamientos sobre el SCI-SEVRI (CGR),
- Normas Técnicas del Presupuesto Público (CGR),
- Así como todo aquel marco normativo relacionado con la valoración realizada a los bienes inmuebles, específicamente para para terrenos de uso agropecuario.

1.5 METODOLOGIA APLICADA

Con el fin de evaluar el cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente relacionada con las valoraciones de bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, se realizó una serie de actividades, entre las que se pueden citar las siguientes:

1. Revisión de la normativa aplicable.
2. Revisión documental relacionada con la valoración de bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071.

3. Indagación mediante entrevistas al director del Área Técnica Operativa y al coordinador de la Unidad de Bienes Inmuebles, con el propósito de obtener un entendimiento más amplio del proceso de valoraciones de bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071 y sus controles y con funcionarios de la ONT.
4. Revisión de una muestra de contribuyentes que han solicitado acogerse a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, con el propósito de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
5. Recálculo del impuesto por bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071 por medio del Sistema Integral de Gestión Municipal y la herramienta VALORA de la ONT.
6. Comparación del recálculo del impuesto por bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071 por medio del Sistema Integral de Gestión Municipal y la herramienta VALORA de la ONT.

1.6 RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

La administración de la Municipalidad es responsable de establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento, esto de conformidad con el artículo 10 de la Ley General de Control Interno.

1.7 CUMPLIMIENTO DE LA NORMAS

La auditoría se realizó de conformidad con las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (R-DC-64-2014) emitidas por la Contraloría General de la República el 11 de agosto de 2014 y de acuerdo con las mejores prácticas que regulan la profesión, como las Normas Internacionales de Auditoría, específicamente la NIA 301. Planificación, NIA 304. Materialidad, NIA 320. Importancia Relativa o Materialidad en la Planificación y Ejecución de la Auditoría y la NIA 530. Muestreo de auditoría, en lo que interesa.

1.8 LIMITACIONES

No se presentan situaciones que limitaran el trabajo, con excepción de la demora en la entrega de expedientes de los contribuyentes que se acogieron a la Ley No.9071 y recálculo de los impuestos por bienes inmuebles, debido a que la Municipalidad de Belén sufrió un ciberataque el 11 de octubre de 2022, por lo que la información digital y el uso de herramientas y del sistema informático municipal se vio afectado y, por ende, el desarrollo y ejecución de la evaluación.

1.9 GENERALIDADES

A continuación, se enumeran aspectos que permiten tener una mejor comprensión del tema desarrollado en el presente informe;

La Municipalidad de Belén, de acuerdo con el Código Municipal, Artículo 77 bis., es la administradora tributaria, por lo que tiene que ejercer fiscalización y control en la recaudación de los diversos tributos, como es el caso de los bienes inmuebles:

“Artículo 77 bis. Se constituye a las municipalidades del país como administraciones tributarias y, en consecuencia, tendrán facultades para ejercer fiscalización y control en la recaudación de los diversos tributos a ellas asignados, y podrán intervenir en cualquier momento previa notificación al sujeto pasivo, dentro de los plazos establecidos en la Ley N.º 4755, Código de Normas y Procedimientos Tributarios, de 03 de mayo de 1975, para asegurar el estricto cumplimiento de las normas legales que les otorgan recursos económicos.

Las municipalidades, en su condición de Administración Tributaria, tendrán las facultades establecidas en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios...”

Asimismo, en la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, artículo 1 y 2, se establece, en favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles, sobre los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan.

“Artículo 1.- Establecimiento del impuesto

Se establece, en favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles, que se regirá por las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 2.- Objeto del impuesto

Son objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan.”

En la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, Artículo 10 bis.- Avalúo y Valoración, se establece:

“Un avalúo es el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones, que sirven para determinar el valor de un bien inmueble de naturaleza urbana o rural, tomando en cuenta su uso. Este avalúo deberá ser elaborado por un profesional incorporado al Colegio de Ingenieros Agrónomos o al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con amplia experiencia en la materia, referido en la moneda oficial del país y emitido en una fecha determinada.”

Por otra parte, “Valoración es toda modificación de la base imponible de los inmuebles realizada por la municipalidad siguiendo los criterios técnicos del Órgano de Normalización Técnica.”¹

Base imponible

La Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, Artículo 9 define:

“La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria, al 1 de enero del año correspondiente”.

Además, el porcentaje del impuesto corresponde a 0,25% sobre el valor del inmueble registrado por la Administración Tributaria (Ley No.7509, Artículo 23).

Órgano de Normalización Técnica (ONT):

Mediante la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, Artículo 12, se crea el Órgano de Normalización Técnica (ONT), el cual es una dependencia del Ministerio de Hacienda de Costa Rica.

Es un ente técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades y organismo técnico especializado en materia de valoración. Cuyo fin es garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional; además, optimizar la administración del impuesto, mejorando los procesos de gestión, fiscalización y valoración.

El Órgano de Normalización Técnica tendrá las siguientes atribuciones según lo establecido en la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, Artículo 12:

- a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades.*
- b) Mantener coordinación estricta con las municipalidades y el Catastro Nacional, para desarrollar en forma óptima la valoración.*
- c) Suministrar a las municipalidades los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, **los métodos para valorar terrenos**, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a **topografía, ubicación**, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno. El detalle de los métodos que emane del Órgano de Normalización Técnica se regulará en el Reglamento de la presente Ley.*
- d) Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades, con el objeto de aplicar las correcciones necesarias.*

¹ Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, Artículo 10 bis.- Avalúo y Valoración.

e) Conocer de otros asuntos que las leyes y los reglamentos le señalen.

Para pleno conocimiento de los sujetos pasivos, anualmente las municipalidades deberán publicar, en La Gaceta y en un diario de circulación nacional, los criterios y las disposiciones generales que dicte el Órgano de Normalización Técnica.

A fin de cumplir sus objetivos, contará también con el uno por ciento (1%) de lo que cada municipalidad recaude por el impuesto sobre bienes inmuebles.”

Aplicación del sistema denominada VALORA:

Con la promulgación de la Ley No.7729 (Modificación de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, No. 7509) y la creación del órgano de Normalización Técnica (ONT), los factores de afectación definidos en el Programa de Asistencia Municipal (PAM) fueron acogidos por el ONT y se implementaron en una aplicación informática denominada VALORA.²

De acuerdo con el Método de Ajuste de los Factores de Afectación Usados por el VALORA, Órgano de Normalización Técnica, 2015, *esta herramienta permite estimar el valor de la tierra a partir de la comparación del lote a valorar con el “lote o finca tipo”, establecido en los Mapas de Valores de Zonas Homogéneas. Además, el valor de un inmueble está afectado por sus características por lo que para cada una de ellas se ha establecido un factor de ajuste, ya sea para fincas urbanas o para las rurales.*

Plataformas de Valores Agropecuarios:

La Plataformas de Valores Agropecuarios *“es el resultado de la investigación científica y técnica del uso y valor de la tierra, realizada por el Órgano de Normalización Técnica, que conlleva a la delimitación y descripción del territorio en zonas de características similares en su actividad agrícola, pecuaria y en recursos biofísicos. Está conformada por los Mapas de Valores Agropecuarios, Vías, Pendientes y Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras, complementados con la Matriz de Información de Zonas de Valores Agropecuarios, el Informe Técnico, la Memoria de Cálculo y el Programa de Valoración Comparativo que permiten obtener el valor individualizado de cada terreno agropecuario dentro de un cantón o distrito. El censo agropecuario suministrará información técnica relevante para la elaboración de la plataforma, que será incorporada a las variables cuando resulte trascendental en la conformación de la misma.”*³

² Factores de Afectación Usados por el VALORA, Órgano de Normalización Técnica, 2015.

³ Reglamento a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", del 9 de mayo de 1995, para Terrenos de uso Agropecuario.

Además, la actividad agropecuaria “consistente en el desarrollo de un ciclo biológico vegetal o animal, ligado directa o indirectamente al disfrute de las fuerzas y los recursos naturales, que se traduce económicamente en la obtención de productos vegetales o animales, incluyendo las áreas de barbecho.”³

Lote tipo o de referencia:

Lote tipo o de referencia es el lote de terreno más frecuente dentro de una zona homogénea.⁴

Zona Homogénea

La Zona Homogénea es “un conjunto de bienes inmuebles en una misma zona de desarrollo (urbana o rural), que tiene un mismo uso específico (comercio, residencial, industrial, agrícola, pecuario, forestal), con una clasificación de tipo de uso y valores similares, con extremos de valor definidos y que es susceptible de delimitar en un mapa y de fácil apreciación.”⁵

Tipología constructiva

El Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, artículo 1, define la tipología constructiva como “Documento que contiene los códigos de los diferentes tipos de construcción existentes en el país, sus correspondientes valores de reposición y método de depreciación a utilizar.”

Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", del 9 de mayo de 1995, para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071

Esta ley es con el fin de promover la preservación del uso de los terrenos dedicados a las actividades de producción primaria agrícola y pecuaria (ganadería).

Adicionalmente, en el artículo 4.- Procedimiento, de la Ley No.9071, se establece lo siguiente;

*“Los contribuyentes del impuesto sobre bienes inmuebles deberán informar ante la municipalidad del cantón en el que se ubique el inmueble, por medio de una declaración realizada bajo fe de juramento, que sus terrenos se dedican a **las actividades de producción agropecuaria** que dan derecho a la aplicación de la metodología de cálculo establecida en el artículo anterior. Dicha declaración jurada contendrá la manifestación del contribuyente y su firma, y no será legítimo requerir formalidades adicionales, tales como autenticaciones y timbres, para confirmar su validez.*

⁴ Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, artículo 1.

⁵ Adopción de la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, y adhesión al Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, para avalúos y declaraciones de bienes inmuebles del Cantón de El Guarco.

En caso de que la actividad agropecuaria únicamente ocupe una parte del terreno o cuando en un mismo terreno se realicen otras actividades adicionales a las actividades de producción primaria agropecuaria, el contribuyente deberá indicar, en la declaración jurada citada en el párrafo anterior, la proporción afecta a dicha actividad, a fin de determinar la correcta afectación de valoración de acuerdo con el artículo 3 de esta ley.” (Lo resaltado no es del original).

Por otra parte, la Municipalidad tiene la potestad de fiscalización para garantizar y verificar el uso agropecuario declarado por el contribuyente, conforme a lo establecido en la Ley No.9071, artículo 5.

Municipalidad de Belén

En la Municipalidad de Belén, la Unidad de Bienes Inmuebles es la encargada de la realizar las valoraciones de bienes inmuebles y de administrar en el Cantón de Belén, los tributos que genera la Ley Impuesto sobre Bienes Inmuebles, No. 7509, de aproximadamente **6.500 propiedades**.

Al 31 de octubre de 2022, se determinó que **85 fincas** presentaron los requisitos para acogerse a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071.

El comportamiento de las sumas recaudadas durante los últimos 8 años, siempre se ha incrementado año con año, en promedio de un 11% de aumento anual, debido a las tareas de actualización de valores de las propiedades por medio de avalúos, declaraciones, fiscalización, actualización automática y por permisos de construcción, hipotecas y valores de traspaso, lo cual ha generado mejor la determinación de la base imponible y por ende mayores ingresos.

II. RESULTADO OBTENIDO (HALLAZGOS)

En cumplimiento con lo establecido en el apartado 205. Comunicación de resultados de las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, los artículos 35, 36, 37 de la Ley General de Control Interno y el punto 4.5 del Procedimiento para la Tramitación de Informes de la Auditoría Interna de la Municipalidad de Belén, se realiza la comunicación verbal de los hallazgos contenidos en este informe, de manera presencial, que consta en la minuta de auditoría CR-AI-01-2023 del 14 de febrero del año en curso, en presencia de la Alcaldesa, el Director del Área Técnico Operativa y el Coordinador de la Unidad de Bienes Inmuebles.

2.1. POLITICA Y PROCEDIMIENTOS

La Ley General de Control Interno No.8292 establece en el Artículo No.15. Actividades de control, inciso a), como deber del jerarca y de los titulares subordinados, lo siguiente:

“a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.”

Sin embargo, de acuerdo con la revisión efectuada sobre la normativa que regula los ingresos por impuesto por bienes inmuebles, se determinó que **se carece de procedimientos formales** (que incluyan flujogramas), para:

- Relacionados con la aplicación de la Ley No.9071, Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, para Terrenos de uso Agropecuario,
- El resguardo de la documentación mínima en un expediente de acuerdo con dicha normativa,
- El cálculo de la generación de ingresos de acuerdo con esta Ley (variables de cálculo),
- La existencia de variables de afectación,
- Así como del control y seguimiento de ello, que le permita tener una mejor gestión y monitoreo de esos casos.

Adicionalmente, se incumple lo establecido en las Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), Capítulo IV: Normas sobre Actividades de Control, 4.1 Actividades de control, que indica:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad.”

2.2. DETALLE DE LOS BIENES INMUEBLES ACOGIDOS A LA LEY No.9071

Al efectuar la revisión al 30 de octubre de 2022, **no se obtuvo evidencia** de un detalle de bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, que permita identificar las fincas amparadas en esta Ley, como medida sana de control interno.

Lo anterior debilita el control y administrativo de la institución, ya que no dispone del detalle de la composición de cada una las fincas que solicitaron acogerse a la Ley No.9071, que permita identificar de manera clara y ágil los beneficiados con recursos de la hacienda municipal.

Además, no se observa lo establecido en la Ley General de Control Interno, Artículo 15. Actividades de control, inciso iii., sobre los deberes del jerarca y de los titulares subordinados, que indica:

“iii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.” (Lo subrayado es nuestro).

2.3. REVISION DE EXPEDIENTES

Se verificó el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, a partir del 17 de setiembre del 2012, para una muestra de 30 declaraciones juradas que representa un 35% de la población total de los contribuyentes, para lo cual se comprobó que cada expediente cumpla con los siguientes aspectos, mínimos de acuerdo con esa ley y según el control de la Unidad de Bienes Inmuebles:

- Completo Formulario Declaración jurada.
- Minuta de inspección.
- Oficio de resolución.

Adicionalmente, se revisó aspectos de control interno como lo son:

- Cédula de Identidad física o jurídica.
- Personaría jurídica (en caso de ser empresa).
- Declaración sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles (nueva por parte del contribuyente, informativa).
- Documentación respaldo de monto sugerido por parte de la Unidad de Bienes Inmuebles a declarar por la aplicación de la Ley No.9071.

De acuerdo con ello; el resultado fue el siguiente:

a. Información requisitos por la ley:

A continuación, se hace referencia a documentación que se debe incluir en el expediente del contribuyente para cumplir con la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, se detalla:

a.1. Formulario Declaración jurada completo

Se verificó el cumplimiento del artículo 4 de la Ley No.9071 que indica;

“Los contribuyentes del impuesto sobre bienes inmuebles deberán informar ante la municipalidad del cantón en el que se ubique el inmueble, por medio de una declaración realizada bajo fe de juramento, que sus terrenos se dedican a las actividades de producción agropecuaria que dan derecho a la aplicación de la metodología de cálculo establecida en el artículo anterior. Dicha declaración jurada contendrá la manifestación del contribuyente y su firma, ...” (Lo subrayado es nuestro).

De acuerdo con la revisión efectuada, se determinó que de la muestra de 30 contribuyentes que se acogieron a la Ley No.9071, existen 6 que no completaron el formulario en todos los espacios, como se detalla:

Cuadro No.1
Formulario Declaración jurada completo

NO. CUENTA	NO. FINCA	OBSERVACION
1758	34643	No indica lugar de notificaciones.
1825	39846	No indica lugar de notificaciones.
1893	40810	No indica lugar de notificaciones.
16213	234056	No indica lugar de notificaciones.
12322	41492	No indica lugar de notificaciones.
6529	113524	No se indica la fecha de presentación del formulario.

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los expedientes de contribuyentes.

a.2. Minuta de inspección

La Ley No.9071 en su artículo 5 en relación con la fiscalización por parte de la Municipalidad, lo siguiente:

“Las municipalidades mantendrán en todo momento su potestad de fiscalización para garantizar y verificar el uso agropecuario declarado por el contribuyente, conforme a las potestades conferidas en la Ley N.º 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 9 de mayo de 1995, y sus reformas.”

Adicionalmente, en el Reglamento a la Ley No.9071 se establece:

“Artículo 19.-Acta de Inspección. El funcionario municipal encargado de la fiscalización levantará un acta de hechos en papelería oficial de la municipalidad, indicando la fecha de la inspección, ubicación e identificación del inmueble y su descripción, personas presentes e identificadas durante la inspección, las firmas de los que estuvieron presentes, y dejará constancia de los hechos observados en cuanto al

uso del terreno, para la continuidad de la aplicación de la ley o para dejarla sin efecto, así como cualquier otro dato u observación que considere pertinente.”

Sin embargo, no se obtuvo evidencia o se encuentra incompleto en el expediente de los contribuyentes que se acogieron a la Ley No.9071, la minuta de inspección que realiza la Unidad de Bienes Inmuebles como parte del proceso de fiscalización, para las siguientes fincas:

Cuadro No.2
Minuta de inspección

NO. CUENTA	NO. FINCA	OBSERVACION
8050	132265	No se observó.
15708	226037	No se observó.
16069	230029	No se observó.
11236	45915	Documento incompleto, sin fecha y hora de la inspección y firma de quien la realizó.

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los expedientes de contribuyentes.

a.3. Oficio de resolución

Para la muestra revisada no se obtuvo evidencia en el expediente el oficio de la resolución emitida y comunicada al contribuyente de la gestión para acogerse a la Ley No.9071, para los siguientes contribuyentes:

Cuadro No.3
Oficio de resolución

NO. CUENTA	NO. FINCA	OBSERVACION
11236	45915	Se indicó que la comunicación se realizó vía telefónica, por lo que no se tiene evidencia de ello.
5594	96501	Se indicó que la comunicación se realizó vía telefónica, por lo que no se tiene evidencia de ello.

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los expedientes de contribuyentes.

Lo anterior, con el fin de informar al contribuyente si su gestión fue aceptada y así pueda seguir el proceso de presentación de la declaración de bienes inmuebles aplicando la Ley No.9071, Artículo 5. Fiscalización.

b. Aspectos de control interno

Adicionalmente, para la identificación del contribuyente y por control interno, se revisaron los siguientes aspectos:

b.1. Documento de Cédula de Identidad física o jurídica

Se determinó que de la muestra de 30 contribuyentes que se acogieron a la Ley No.9071, existen 16 que en el expediente no se observó el documento de identidad, lo cual permite constatar la correcta identificación de quien realiza la gestión, como se detalla:

Cuadro No.4
Documento de Cédula de Identidad física o jurídica

NO. CUENTA	No. FINCA
408	5561
1758	34643
1785	39240
12322	41492
2653	53753
2654	53755
3235	60568
3738	69998
5385	93627
6529	113524
8708	146662
8712	146666
8713	146667
14253	199210
15622	217248
16069	230029
11236	45915

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los expedientes de contribuyentes.

b.2. Personarías jurídicas

Se determinó que, de la muestra obtenida, 16 de los contribuyentes (personas jurídicas) que se acogieron a la Ley No.9071, existen 3 de los que no se observó en el expediente la presentación de la personería jurídica que le acredite para realizar la gestión, como se detalla:

Cuadro No.5
Personaría jurídica

NO. CUENTA	NO. FINCA
1758	34643
1785	39240
6529	113524

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los expedientes de contribuyentes.

b.3. Declaración de bienes inmuebles

En el expediente no se observó la declaración de impuestos posterior al trámite del beneficio de ley No.9071, para las siguientes 11 fincas:

Cuadro No.6
Declaración de bienes inmuebles

NO. CUENTA	NO. FINCA
1262	24727
1758	34643
1785	39240
2653	53753
2654	53755
2789	54877
3738	69998
8050	132265
8708	146662
13998	197117
16069	230029

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los expedientes de contribuyentes.

Este documento es importante que sea incluido en el expediente del contribuyente, con el fin de identificar que continuó el proceso para la aplicación del impuesto de bienes inmuebles.

b.4. Documentación respaldo de monto sugerido a declarar por la aplicación de la Ley No.9071

En el expediente no se observó un documento en el cual se detalle de las variables de cálculo del monto sugerido por parte de la Unidad de Bienes Inmuebles a declarar por la aplicación de la Ley No.9071, para las siguientes fincas:

Cuadro No.7
Documentación respaldo de monto sugerido a declarar por la aplicación de la Ley No.9071

NO. CUENTA	NO. FINCA
1262	24727
1785	39240
1893	40810
2653	53753
2654	53755
3738	69998
5594	96501
8050	132265
8712	146666
8713	146667
16213	234056
11236	45915
13998	197117
15708	226037

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los expedientes de contribuyentes.

Adicionalmente, este documento no incluye aspectos específicos de cada finca, que son relevantes, tales como:

- Posibles afectaciones ambientales,
- Limitaciones por líneas eléctricas,
- Presentación o no la nueva declaración que propicia la aplicación de la Ley No.9071,
- Condiciones especiales de la finca,

Aspectos que podrían afectar el monto de base imponible, con el fin de tener una historia de la gestión y de su solución.

Lo anterior incumple lo establecido en la Ley General de Control Interno, No.8292 en su artículo 15, inciso b) iii.

Artículo 15.—Actividades de control. Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

(...) b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:

(...) iii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución.

Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente." (Lo subrayado es nuestro).

Además, en las Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), Capítulo IV: Normas sobre Actividades de Control, se establece:

"4.4.1 Documentación y registro de la gestión institucional

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer las medidas pertinentes para que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, se registren y documenten en el lapso adecuado y conveniente, y se garanticen razonablemente la confidencialidad y el acceso a la información pública, según corresponda." (Lo subrayado es nuestro).

Cabe mencionar que no mantener los expedientes completos y con documentación suficiente, podría ocasionar reprocesos al momento de requerir de ello, así como no permite llevar la trazabilidad de éste, lo cual debilita el control interno respectivo.

2.4. RECALCULO DE IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Como parte de la evaluación, se realizó el recálculo del impuesto sobre bienes inmuebles para una muestra de 30 fincas de uso agrícola que presentaron la solicitud para adopción de la Ley de Regulaciones Especiales sobre la Aplicación de la Ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", del 9 de mayo de 1995 para Terrenos de Uso Agropecuario, No.9071, para lo que se considera lo siguiente:

- El recálculo de los valores de la base imponible se efectuó utilizando la herramienta VALORA y VALORA Agropecuario, proporcionada por la ONT- Ministerio de Hacienda, ya sea para fincas con uso agrícola o sin uso agrícola, como también por medio del Sistema Integral de Gestión Municipal (SIGM).
- Se realizó la coordinación con funcionarios de la ONT para asesoraría en el tema de la herramienta de Valora la cual contiene los parámetros de valoración de los bienes inmuebles aplicable a nivel general para cualquier propiedad y de forma específica de uso agrícola.

- A la fecha la Administración utiliza el modelo de valoración del 2018 de la ONT; sin embargo, para los casos anteriores a esa fecha, se aplicó el modelo de valoración 2015, lo cual al momento de realizar el recálculo genera diferencias sin embargo no son significativas.

Como parte de la revisión efectuada se obtuvo los siguientes resultados:

1. En los expedientes **no se custodia** un documento respaldo de las variables de cálculo del monto sugerido a declarar por la aplicación de la Ley No.9071; además, de aspectos específicos de cada finca, como si tiene afectaciones ambientales, limitaciones por líneas eléctricas, si presentaron o no la nueva declaración que propicia la aplicación de la Ley No.9071 o condiciones especiales de la finca, los cuales podrían afectar el monto de base imponible, lo cual dificulta el análisis y recálculo del monto de base imponible y por consiguiente el impuesto por bienes inmuebles a pagar, situación comentada en el ítem anterior.
2. Se determinó que **no se realizó** la aplicación de la Ley No.9071, por parte de la Administración, debido a que existían declaraciones de bienes inmuebles presentadas por parte del contribuyente vigentes (con menos de 5 años de presentación), por lo que el beneficio de esta ley se estaría percibiendo a partir de la próxima declaración de bienes inmuebles, se detallan:

Cuadro No.8
Aplicación de la Ley No. 9071, para Terrenos de Uso Agropecuario

No. Cuenta	No. Finca	Observación
1785	39240	La declaración jurada se presentó el 16 de mayo de 2013; sin embargo, se aplicó la exoneración a partir del 2015, debido que existía una declaración de bienes inmuebles vigente (SA00372009). En el oficio de resolución UBI-OF-021-2013 del 20 de agosto del 2013, la Unidad de Bienes Inmuebles indica que en el 2014 corresponde una nueva valoración, por lo que se procederá con la inspección y que, hasta tanto se realiza ésta, se mantiene el valor registrado, por lo que se aplicó la Ley No.9071 hasta el 2015, un año después de lo establecido en la Ley No.7509. A la fecha de esta revisión, no le aplica la Ley No.9071, porque la finca se dividió en 320 filiales para un condominio.

No. Cuenta	No. Finca	Observación
8050	132265	La declaración jurada se presentó el 5 de abril de 2013; sin embargo, no aplicó la exoneración a partir del 2015, debido que existía una declaración de bienes inmuebles vigente (RB01522009). En el oficio de resolución UBI-OF-022-2013 del 20 de agosto del 2013, la Unidad de Bienes Inmuebles indica que en el 2014 que corresponde una nueva valoración, ya que se procederá con la inspección y que, hasta tanto, se mantiene el valor registrado, por lo que se aplicaría hasta el 2015, un año después de lo establecido en la Ley No.7509.
13998	197117	La declaración jurada se presentó el 31 de mayo de 2018; sin embargo, se aplicó la exoneración a partir del 2022, debido que existía una de bienes inmuebles (257-2017 del 10 de octubre de 2017) vigente a esa fecha. En el oficio de resolución UBI-OF-029-2018 del 15 de noviembre de 2018, la Unidad de Bienes Inmuebles indica que corresponde una nueva valoración hasta 2022 y que, hasta tanto, se mantiene el valor registrado, cuatro años después de lo establecido en la Ley No.7509.

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de expediente del contribuyente.

En la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, en el artículo 10 (incluye la Ley No.7729 Modificación de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, No.7509) se indica respecto al plazo para realizar valoraciones de fincas:

“Artículo 10.- Valoración de los inmuebles

Para efectos tributarios, todo inmueble debe ser valorado.

(...)

*La valoración general o individual se **realizará una vez cada cinco años**. Solo podrán efectuarse nuevas **valoraciones cuando haya expirado este plazo**.”* (Lo resaltado no es del original).

Asimismo, en el artículo 16 es esa Ley se establece lo siguiente:

Artículo 16.- Declaraciones de inmuebles (*)

*Los sujetos pasivos de bienes inmuebles **deberán declarar, por lo menos cada cinco años**, el valor de sus bienes a la municipalidad donde se ubican.*

*El valor declarado se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, **si no se corrigiere dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración**, sin perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 12 (14) y 13 (15) de la presente Ley.” (Lo resaltado no es del original).*

Por ello, el 12 de febrero del 2018, la Unidad de Bienes Inmuebles realiza consulta al Órgano de Normalización Técnica (ONT) vía correo electrónico respecto a si se puede disminuir el valor registrado de una finca agrícola que fue declarada en el 2015, pero que, posteriormente en el 2017, el propietario presentó una nueva declaración ya que se acoge a la plataforma agrícola. A lo que la ONT mediante el oficio SDTJ-031-2018 del 19 de febrero de 2018, aclara que **se puede adelantar la declaración** de bienes inmuebles; así:

*“De manera tal, que la obligación formal del contribuyente puede o debe ser **cumplida por lo menos cada cinco años, pero la ley no limita al sujeto pasivo para que presente una nueva declaración en cualquier momento antes de que se haya cumplido ese plazo.***

Según indica en su consulta se trata de un terreno que se acoge a la plataforma agropecuaria, la Municipalidad queda habilitada para aplicar la herramienta denominada Plataforma de Valores Agropecuarios, debidamente publicada, cuando el contribuyente, según artículo 4 de la Ley N° 9071 haya también presentado junto con su declaración de bienes inmuebles, “una declaración realizada bajo fe de juramento, que sus terrenos se dedican a las actividades de producción agropecuaria”. En estos casos, la Municipalidad podrá utilizar dicha Plataforma cuando realice las fiscalizaciones de dichas declaraciones, en caso de que proceda, o incluso como referencia para orientar al declarante que lo solicite, sobre la estimación de un posible valor que puede incluir en su declaración, según su propia y libre voluntad.

***Significa entonces que el contribuyente consignará en su declaración el valor que considere conveniente, como manifestación pura y simple de su voluntad** y la actuación de la Municipalidad para la determinación del valor del inmueble –sea total o parcialmente de uso agropecuario- inicia a partir del recibido de la misma, momento en que puede aparecer uno de los siguientes escenarios:*

*Si el valor declarado es aceptable para la Municipalidad –**sea cual sea su origen**- deberá registrarse en la base de datos municipal, para que rija como nueva base imponible del impuesto a partir del 1° de enero del año siguiente al de la fecha de registro (artículo 16 de la Ley N° 7509 y 28 de su Reglamento).”*

Adicionalmente, la municipalidad como administrador tributario podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, mediante valoración, de oficio o a solicitud del interesado, en los siguientes casos (Ley No.7509, Artículo 15.- Causas de modificación del valor registrado):

“(a) La construcción de autopistas, carreteras, caminos vecinales u obras públicas y las mejoras sustanciales que redunden en beneficio de los inmuebles.

b) El perjuicio que sufra un inmueble por causas ajenas a la voluntad de su titular.

El valor que se derive de la valoración realizada por las municipalidades, aplicando los criterios establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda. En los casos anteriores y en cualquier otro que implique modificación del valor registrado, por cualquier causa, deberá notificarse al interesado.”

Por otra parte, la Contraloría General de la República⁶ respecto a los derechos humanos y la aplicación del derecho más favorable, indica:

“Para dilucidar el punto que se analiza, es preciso tener presente que la materia de sanciones o aquella que limita derechos es considerada como materia “odiosa” y por tanto, su interpretación debe ser restrictiva.

“Se entiende en derecho por materia “odiosa”, todo aquello que tienda a restringir las facultades naturales o la libertad de las personas, o a gravar su patrimonio con cargas o contribuciones. [...] /

La precedente doctrina se condensa en el principio de que lo favorable debe ampliarse y lo odioso restringirse.” (BRENES CÓRDOBA, Alberto, Tratado de las Personas, San José, Editorial Costa Rica, 1974, p. 44)

Asimismo, la Procuraduría General de la República⁷ ha dicho que se tiene a nivel de Constitución la posibilidad dar contenido retroactivo a la normativa:

“La retroactividad se presenta cuando una norma jurídica nueva pretende invadir el dominio de aplicación de la anterior, aplicándose a hechos que se han producido antes de su entrada en vigor. Por el contrario, la irretroactividad implica que la ley nueva se ajuste a su período de vigencia, de modo que solo se aplique a los hechos que se produzcan tras su entrada en vigor, pero no a los anteriores, que habían surgido bajo el dominio de la ley derogada. De allí que para establecer si una norma es retroactiva debe establecerse si su aplicación es hacia el futuro o bien, si pretende incidir en hechos o situaciones ya acontecidos o, en su caso, en curso de ejecución.

⁶ Contraloría General de la República Nro.06349 / 2005.

⁷ Procuraduría General de la República, Nro. C-076-2005.

Como tesis de principio, podría afirmarse que toda norma retroactiva por el hecho de serlo es susceptible de lesionar la seguridad jurídica; esta lesión, no obstante, es de diversa intensidad en cada caso y no siempre provoca un problema de regularidad jurídica.

El principio de irretroactividad de las normas jurídicas tiene en Costa Rica valor constitucional. Dispone el artículo 34 de la Carta Política:

“A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona, o de sus derechos patrimoniales adquiridos o de situaciones jurídicas consolidadas”.

Ahora bien, no toda situación de irretroactividad está prohibida. La Constitución prohíbe dar efecto retroactivo a las normas cuando esta retroactividad produce perjuicio a una persona, afecta sus derechos patrimoniales adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas. A contrario sensu, la norma jurídica puede ser retroactiva cuando beneficia a una persona, sin perjudicar a terceros. En ese sentido, la norma tributaria o penal que establezca una situación más favorable para el contribuyente o para los imputados puede ser retroactiva.

Si bien el Texto Constitucional se refiere a las leyes, es claro que la prohibición se extiende a toda norma jurídica, particularmente a los reglamentos. El punto es si también se aplica a las normas constitucionales. Ergo, si una norma constitucional puede ser retroactiva y, por ende, afectar hechos acaecidos con posterioridad a su vigencia.

Este aspecto debió plantearse el Tribunal Constitucional español en una de sus primeras sentencias. La respuesta fue positiva: se afirma la eficacia retroactiva de la Constitución, particularmente en materia de Derechos.

De acuerdo con lo anterior, hay una aplicación retroactiva de la normativa de la Ley No.9071 por lo que de forma implícita no se aplicaría lo normado en el artículo 10 de la Ley No.7729, referente al **plazo de los cinco años** y a la **imposibilidad de presentar una nueva valoración antes** de que haya expirado ese plazo, y dado que esta ley otorga un trato más beneficioso, o favorable al contribuyente, es conveniente que se analice legalmente, lo antes expuesto con el fin de que se pueda aplicar lo dispuesto en la regulación, al le resulte menos oneroso, desde el punto de vista de la base imponible y los montos del tributo a pagar, por aquellos terrenos de uso agrícola.

2.5. REQUERIMIENTOS DEL SISTEMA INTEGRAL DE GESTION MUNICIPAL (SIGM)

La Unidad de Bienes Inmuebles con el fin de mejorar la gestión de la generación de ingresos utilizando el Sistema Integral de Gestión Municipal (SIGM), comunicó a la Unidad de Informática y Yaipan (proveedor del sistema) mediante correo electrónico del 30 de junio de 2020, que este Sistema no permite visualizar todos los cálculos históricos realizados para las fincas con afectaciones o que estén ubicadas en varias zonas

homogéneas (la valoración de la finca "por partes"), siendo el último cálculo el que se muestra al momento de consultar una finca en el sistema municipal, lo cual no permite mostrar todos los datos a fin de realizar comparaciones o análisis requeridos de toda la propiedad.

Lo anterior, en cumplimiento de la DIRECTRIZ-ONT-002-2020 Valoración de fincas ubicadas en más de una Zona Homogénea del 25 de junio del 2020, emitida por la ONT, que dice:

“De conformidad con el artículo 12 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus Reformas y su Reglamento, con el objetivo de optimizar la administración del impuesto, del derecho de recibir información adecuada y un trato equitativo entre los contribuyentes el Órgano de Normalización Técnica considera importante emitir la presente Directriz: “Metodología Valoración de fincas ubicadas en más de una zona homogénea”.”

El 25 de junio de 2021, aproximadamente un año después, la Unidad de Bienes Inmuebles mediante correo electrónico, solicita se informe del estado de la valoración por partes.

De acuerdo con lo indicado por el Coordinador de la Unidad de Bienes Inmuebles este requerimiento no ha sido implementado a la fecha, ya que no se ha recibido del proveedor la cotización de servicios, para así proseguir con su trámite.

Asimismo, **no se obtuvo evidencia** de la gestión realizada por la Unidad de Bienes Inmuebles para la atención de este requerimiento, posterior al 25 de junio de 2021, habiendo transcurrido 2 años y 7 meses desde la solicitud inicial, lo cual refleja que el seguimiento a los requerimientos del sistema no ha sido periódicos ni efectivos, además de que la atención del proveedor tampoco ha sido oportuna.

2.6. HERRAMIENTAS DE VALORACION

Con el fin garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional, la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No.7509, en el artículo 12, inciso a) y c), establece las siguientes funciones para el Órgano de Normalización Técnica;

*“a) Establecer las **disposiciones generales de valoración** para el uso común de las municipalidades.*

*c) **Suministrar a las municipalidades los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, los métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno. El detalle de los métodos que emane del Órgano de Normalización Técnica se regulará en el Reglamento de la presente Ley.**” (Lo resaltado no es del original).*

Dado lo anterior, este Órgano proporciona a la Municipalidad las diferentes herramientas que contribuyen a la valoración de los bienes inmuebles en el cantón, así;

- Manual de valores base unitarios por tipología constructiva

El Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva es parte del modelo de valoración de bienes inmuebles del Órgano de Normalización Técnica (ONT), *“diseñado para determinar el valor de estos bienes para efectos tributarios, según lo dispuesto en la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, NO.7509 y sus reformas.*

El Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva contiene una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a sus componentes, vidas útiles y valores. Cada tipología tiene asociado un código alfanumérico, en donde, las letras representan, en la medida de lo posible, la edificación de la que se trata.”⁸

La ONT actualiza el Manual de valores base unitarios por **tipología constructiva** cada 2 años, el **último vigente es al 2021; sin embargo, la adoptada por la municipalidad es la del 2015.**

- Método de valoración

Un método de valoración permite la estimación de valor de los bienes inmuebles por medio del análisis y comparación en el mercado de éstos que tienen características similares. Entre ellos se encuentra el método de los factores.

De acuerdo con el Método de Factores de Ajuste de los Factores de Afectación Usados por el VALORA, Órgano de Normalización Técnica, 2015, *esta herramienta permite estimar el valor de la tierra a partir de la comparación del lote a valorar con el “lote o finca tipo”, establecido en los Mapas de Valores de Zonas Homogéneas. Además, el valor de un inmueble está afectado por sus características por lo que para cada una de ellas se ha establecido un factor de ajuste, ya sea para fincas urbanas o para las rurales.*

La ONT no tiene establecida la periodicidad para actualizar el **Método de Valoración** de bienes inmuebles, el último **vigente es al 2018, misma que tiene adoptada la municipalidad.**

- Mapas de valores por zonas homogéneas

El mapa de valores por zonas homogéneas *es la representación gráfica del valor de la tierra a partir de la comparación dos o más inmuebles que por sus características son similares (similares en cuanto a sus características físicas, socioeconómicas, de uso, el entorno, disponibilidad de servicios, etc.), para que con*

⁸ Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, ONT. 2021.

base en los datos de mercado obtenidos respecto a uno de ellos (referencias), se pueda llegar a una conclusión respecto al valor del otro (valor del lote tipo o valor zonal).⁹

Por lo que se define un lote tipo, cuyas características son las más representativas de la zona donde se ubica el lote a valorar.

En el Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el artículo 1, define como “el lote de más frecuente dentro de una zona homogénea”.

En cumplimiento de lo anterior, la Municipalidad de Belén, ha adoptado las herramientas emitidas por la ONT, siendo las vigentes las siguientes:

Cuadro No.10
Herramientas de valoración emitidas por la ONT adoptadas por la Municipalidad

HERRAMIENTA DE LA ONT	UTILIZADA POR MUNICIPALIDAD (VIGENTE)	HERRAMIENTA POR ADOPTAR	FECHA DE PUBLICACION
Método de valoración.	2018	-	La Gaceta No.30 del martes 15 de febrero del 2022. Vigente por la ONT.
Manual de valores base unitarios de tipología constructiva. (a)	2015	2021	La Gaceta No.17 del martes 31 de enero del 2022.
Mapas de valores del terreno.	2018	2022	La Gaceta No.195 del martes 23 de octubre del 2018.
Mapa de valores agropecuaria.	2017	2022	La Gaceta No.59 del Jueves 23 de marzo del 2017.

Fuente: Elaboración propia. Información proporcionada por la Unidad de Bienes Inmuebles.

(a) El Manual de valores base unitarios de tipología constructiva que se encuentra vigente es al 2015. El 31 de enero de 2023, se publicó la adhesión de la tipología constructiva del 2021.

A la fecha de este informe, se encuentra pendiente la publicación en un diario nacional para su aplicación de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509;

“Para pleno conocimiento de los sujetos pasivos, anualmente las municipalidades deberán publicar, en La Gaceta y en un diario de circulación nacional, los criterios y las disposiciones generales que dicte el Órgano de Normalización Técnica.” (Lo resaltado no es del original).

⁹ Centro de documentación - valoración digital.

<https://sites.google.com/a/valuaciondigital.com/documentacion/conceptos-generales/homologacion>.

De acuerdo con lo indicado por la Unidad de Bienes Inmuebles mediante correo electrónico del 8 de febrero de 2023, se encuentran en el proceso de contratación para la publicación en un diario nacional. Además, menciona que los mapas de valores homogéneos y agropecuarios se encuentran en proceso de revisión.

Como se observa en el cuadro anterior, la Municipalidad **no ha realizado** la actualización de las herramientas de valoración emitidas por la ONT, ya que están con la tipología del 2015, es decir, **se aplica una tipología de hace 7 años, lo cual podría estar generando un desfase en el valor de las propiedades del cantón** y un impacto en el cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y por ende en el cobro a los contribuyentes al momento de efectuarse la actualización.

Cabe mencionar, que la ONT no ha establecido un marco regulatorio respecto la obligatoriedad para que las entidades deban adoptar las últimas herramientas de valoración.

Adicionalmente, no se obtuvo evidencia de directrices a lo interno relacionadas con la periodicidad en la adhesión de las herramientas de valoración emitidas por la ONT, así como indicadores de medición que permitan determinar el nivel de tolerancia para realizar la actualización del valor de los bienes inmuebles del cantón y así evitar rezagos en estas y en la recaudación de ingresos.

- **Proyecciones por cambio de herramienta de valoración**

De acuerdo con la revisión efectuada, se determinó que la Unidad de Bienes Inmuebles no ha realizado proyecciones del impacto para el contribuyente por el ajuste que se realice ante por la adopción de la Manual de valores base unitarios de tipología constructiva, **que permita visualizar las implicaciones económicas para contribuyente y en el comportamiento de los ingresos** por el impuesto de bienes inmuebles para los siguientes periodos.

La Unidad de Bienes Inmuebles mediante correo electrónico del 6 de febrero de 2023, indica;

“No se ha realizado. Cabe señalar que desde el año 2017 se solicitó a DECSA por medio del tiquete RF-24945-6-194 una para realizar este tipo de proyecciones, sin embargo, a la fecha no se ha recibido respuesta.”

Con respecto al tiquete RF-24945-6-194 del 19 de junio de 2017, llamado “Proyectar impuesto utilizando parámetros”, a la fecha de este informe **no se obtuvo evidencia** del seguimiento realizado por la Unidad de Bienes Inmuebles y de la atención de éste por parte del proveedor.

2.7. COMUNICACION

La Municipalidad de Belén ha desarrollado una estrategia de comunicación basada tanto en el ámbito interno como en el ámbito externo de la institución, se segmenta el público para diseñar acciones que respondan a las necesidades específicas de la institución y del público al cual se dirige los mensajes; mediante las herramientas que se tienen para tal fin.

La Unidad de Comunicación mediante el memorando UC-05-2023 del 7 de febrero de 2023, indica que se cuenta con una estructura llamada Plan de Divulgación Institucional de la Municipalidad de Belén, la cual puede ser utilizada para diferentes campañas.

“Es importante aclarar que para toda comunicación se necesita la información precisa por parte de la unidad solicitante; esto es de suma importancia para lograr que la información que se brinda sea veraz, entendible y accesible.”

El Plan de Divulgación Institucional tiene como objetivo de informar a la comunidad e institución por medio de los canales oficiales de comunicación.

Los objetivos específicos del Plan de Divulgación Institucional son los siguientes:

- **“Mantener a la comunidad y personal municipal informado con información oficial.**
- *Informar los cambios de decisiones importantes de manera oportuna al personal municipal y de ser necesario a la comunidad.*
- *Servir de vinculo de información a nivel interno como externo.*
- *Lograr que la información llegue por medio de todos los canales de información con los que cuenta el municipio a la mayor cantidad de gente y en el menor tiempo posible.”* (Lo resaltado no es del original).

En el contexto en que se encuentra la Municipalidad, de adhesión del Manual de valores base unitarios de tipología 2021, publicada en La Gaceta No.17 del martes 31 de enero del 2022, se determinó que a pesar de que la Institución tiene una estrategia de comunicaciones a los contribuyentes de los cambios que se van a realizar, **no se ha efectuado una campaña de información a la comunidad o contribuyente**, esto según lo comentado por la Unidad de Bienes Inmuebles en el correo electrónico del 6 de febrero de 2023:

“No se ha realizado, porque nuestra Unidad es la que debe diseñar el plan de información y luego la Unidad de Comunicación da el visto bueno. Como es sabido, los proyectos y actividades diarias consumen el 100% de nuestras ocupaciones, así como la falta de personal, por lo que no se ha podido diseñar una campaña de divulgación, no obstante, en los procesos DEORDICO se informa a las personas cuando presentan la declaración.”

Lo anterior, incumple lo establecido en la Ley de Control Interno, artículo 15, que dice:

“Artículo 15.—**Actividades de control.** Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.
- b) Documentar, mantener actualizados y **divulgar internamente** tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:

(...)

iii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución.”

Adicionalmente, en las Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), emitidas por la Contraloría General de la República, Capítulo V: Normas sobre Sistemas de Información, 5.7 Calidad de la comunicación, se establece:

“5.7 Calidad de la comunicación

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben **establecer los procesos necesarios para asegurar razonablemente que la comunicación de la información se da a las instancias pertinentes y en el tiempo propicio, de acuerdo con las necesidades de los usuarios, según los asuntos que se encuentran y son necesarios en su esfera de acción. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y mejoramiento continuo.***

5.7.1 Canales y medios de comunicación

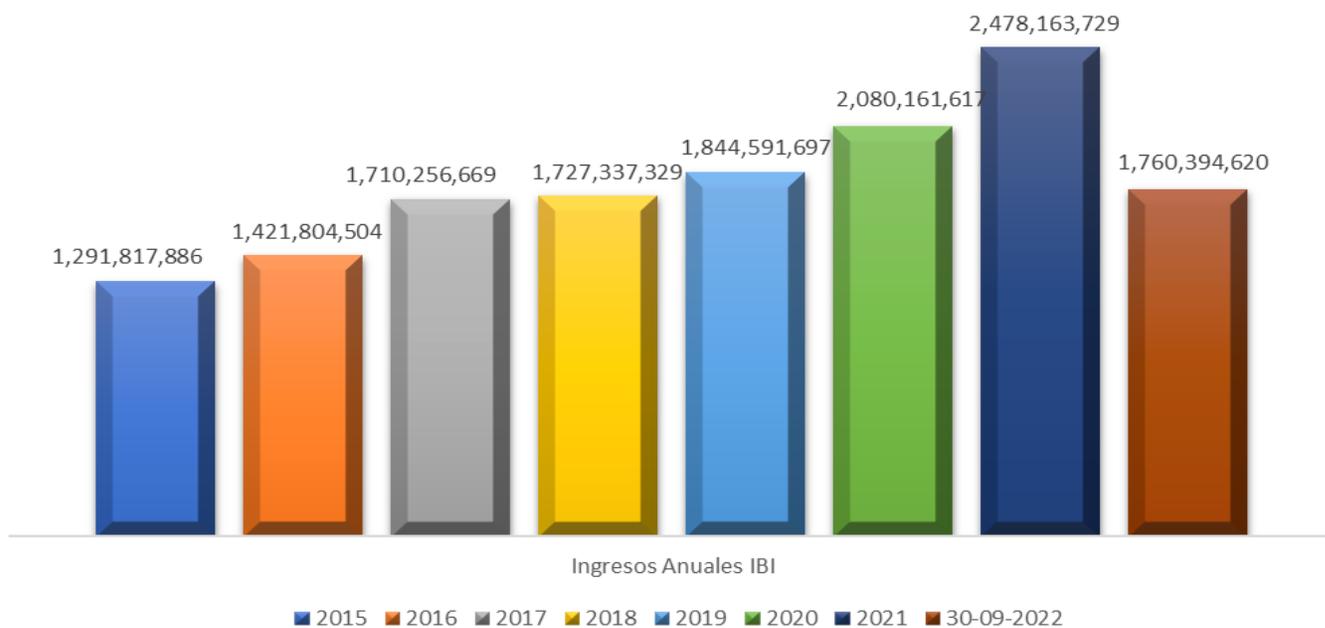
Deben establecerse y funcionar adecuados canales y medios de comunicación, que permitan trasladar la información de manera transparente, ágil, segura, correcta y oportuna, a los destinatarios idóneos dentro y fuera de la institución.” (Lo resaltado no es del original).

Por lo anterior, y en cumplimiento con el marco normativo vigente y los objetivos del Plan de Divulgación Institucional, se requiere mantener a la comunidad y personal municipal informado de manera oficial, por lo cual es de vital importancia, que la Unidad de Bienes inmuebles en conjunto con la Unidad de Comunicación definan una campaña de divulgación previa, tanto interna como externa, utilizando los medios de comunicación autorizados en la entidad, de los cambios en las herramientas de valoración y otros aspectos relacionados con el impuesto de bienes inmuebles, que permita una adecuada coordinación con la Unidad de Servicios al Cliente, la Contraloría de Servicios, unidades relacionadas y el personal general, y a su vez con el contribuyente, como una sana actividad de control interno.

2.8. ANALISIS DE INGRESOS

De acuerdo con la revisión efectuada sobre el comportamiento de los ingresos institucionales para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 a setiembre de 2022, **no se obtuvo evidencia de informes financieros detallados que considere el análisis y determinación de las causas y efectos de la gestión** de la Administración Municipal sobre los ingresos generados producto del impuesto de bienes inmuebles, así como a nivel específico para terrenos de uso agropecuario que se acogieron a la Ley No.9071, tal como se muestra a continuación:

Gráfico No.2
Ingresos por Bienes Inmuebles
Al 31 de diciembre de 2015 al 2022



Fuente: Elaboración propia, con información tomada del balance de comprobación de la Municipalidad al 31 de diciembre de 2015 al 30 de setiembre de 2022.

Es importante indicar que, en el 2022, se presentan los **datos al corte del 30 de setiembre de 2022**, debido a que es el último cierre realizado por inconvenientes presentados por el Ciberataque a la Municipalidad, por lo que solo se incluye de manera informativa y no como parte del análisis.

Al analizar el comportamiento del ingreso por Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los últimos 7 años, se determinó un crecimiento en promedio de 22.53% entre el periodo del 2015 al 2022, el cual según la administración se debe a una serie de tareas relacionadas con la actualización de valores de las propiedades por medio de avalúos, declaraciones, fiscalización, actualización automática y por permisos de construcción,

hipotecas y valores de traspaso, recepción de declaraciones y valoración de omisos (contribuyentes que no presentaron la declaración), lo cual ha generado mejor la determinación de la base imponible y por ende mayores ingresos.

Por otra parte, al consultar a la Dirección del Área Administrativa Financiera respecto al impacto financiero en el ingreso por el impuesto de bienes inmuebles a partir del 2012 por la Ley No.9071, mediante el oficio DAF-01-2022 del 11 de enero de 2023 indica lo siguiente:

“el análisis o valoración de cuánto ha sido el impacto financiero en el ingreso por el impuesto de bienes inmuebles a partir del 2012 por la Ley 9071, se ha enfocado en el comportamiento de los facturados, recaudado y las sumas que han quedado pendientes.

Además, esa Dirección indica que **no realiza una proyección del impacto en los ingresos para contribuyentes que les aplica la Ley No.9071**, así como si todos los que cumplen con los requisitos se acogieran a ella, debido a que, a la fecha, no se ha recibido información de parte de gestor del Impuesto sobre Bienes Inmueble; sin embargo, tampoco se obtuvo evidencia de que esta Dirección realice solicitud de ésta a la Unidad de Bienes Inmuebles.

Al respecto la Dirección del Área Administrativa Financiera mediante el oficio DAF-01-2022 del 11 de enero de 2023 indica que la coordinación con las unidades se *“realiza cada vez que la Unidad de Gestión de Cobro inicia el proceso de proyección de ingresos, donde se le solicita a la Unidad de Bienes Inmuebles la proyección que estima para el año siguiente, y después se validan con otros métodos de proyección. Y a la vez se consideran los criterios externados por el gestor del ingreso.*

Posteriormente se informa de parte del Coordinador de la Unidad de Bienes Inmuebles los montos que se generaron para todo el año; a la fecha se está coordinando para que también informe sobre los montos exonerados de oficio. Ya que las exoneraciones por bien único, cada vez que se aplican, el sistema genera un movimiento de cobro y posteriormente un asiento contable.” (Lo resaltado no es del original).

Por otra parte, la Coordinación de la Unidad de Bienes Inmuebles manifiesta en el correo electrónico del 13 de enero de 2023, lo siguiente:

“No se tiene una proyección de las fincas en el cantón de Belén que pueden ser consideradas para acogerse a la Ley 9071, porque dependen del uso, ya que puede darse el caso de que propiedades que se dedican al cultivo varíen el uso y se dediquen a otras actividades ajenas a la agricultura o puede suceder lo contrario.

No se ha realizado un análisis de cuánto ha sido el impacto financiero en el ingreso por el impuesto de bienes inmuebles a partir del 2012 por la Ley 9071, porque el impacto no se ha notado gracias al trabajo contante de actualización de valores.

Se desconoce cuál ha sido el impacto de los 85 casos reportados que se acogieron a la Ley 9071, ..." (Lo resaltado no es del original).

De acuerdo con la información proporcionada por la administración, **no fue posible determinar el impacto financiero** a nivel de ingresos que pueda afectar a la Municipalidad respecto a los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, a partir del 17 de setiembre del 2012, ya que no se tienen estadísticas ni se realiza proyecciones financieras de ello.

Por lo anterior, es importante que se realice periódicamente un análisis financiero de los ingresos institucionales y en específico para terrenos de uso agropecuario que se acogieron a la Ley No.9071, donde se identifique el comportamiento de éstos, su origen y las acciones a seguir por parte de la administración a partir del conocimiento obtenido, como parte de una gestión eficiente de los recursos de la Hacienda Municipal, ya que disponiendo de este tipo de información se podría proyectar razonablemente el comportamiento futuro de los ingresos y permitir la toma de decisiones fundada, en cumplimiento de lo establecido en las Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), Capítulo IV: Normas sobre Actividades de Control, 4.5.1 Supervisión constante, que indica:

"El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben ejercer una supervisión constante sobre el desarrollo de la gestión institucional y la observancia de las regulaciones atinentes al SCI, así como emprender las acciones necesarias para la consecución de los objetivos."

Asimismo, esta situación incumple también con lo establecido en el Capítulo I: Normas Generales, 1.5 Responsabilidad de los funcionarios sobre el SCI, de las Normas de G Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), que dice:

"De conformidad con las responsabilidades que competen a cada puesto de trabajo, los funcionarios de la institución deben, de manera oportuna, efectiva y con observancia a las regulaciones aplicables, realizar las acciones pertinentes y atender los requerimientos para el debido diseño, implantación, operación, y fortalecimiento de los distintos componentes funcionales del SCI."

Así como lo que establecen las Normas Técnicas de Presupuesto Público, en el punto 4.5. Fase de evaluación presupuestaria.

“4.5.6. Información sobre la evaluación presupuestaria que debe suministrarse a la Contraloría General de la República y documentación adjunta.

Los informes sobre la evaluación presupuestaria y la documentación complementaria que debe incorporarse en el sistema electrónico diseñado por la Contraloría General de la República, comprenderán lo siguiente:

(...)

b) Información sobre la evaluación presupuestaria. El informe comprenderá al menos el análisis de los siguientes aspectos:

- i. El **comportamiento de la ejecución de los ingresos** y gastos más importantes, que incluya las principales limitaciones presentadas en materia de percepción de ingresos y ejecución de gastos.
- ii. El resultado de la ejecución presupuestaria parcial o final -superávit o déficit-. En caso de que el resultado al final del año fuera un déficit, debe elaborarse un plan de amortización, el cual debe ser aprobado por el jerarca.
- iii. Las **desviaciones de mayor relevancia que afecten los objetivos, metas y resultados de lo alcanzado** con respecto a lo estimado previamente establecidos para cada uno de los programas presupuestarios.
- iv. El **desempeño institucional y programático, en términos de eficiencia, eficacia, economía y calidad en el uso de los recursos públicos, según el logro de objetivos, metas y resultados alcanzados en los indicadores de mayor relevancia, definidos en la planificación contenida en el presupuesto institucional aprobado.**
- v. Asimismo, este **desempeño debe analizarse en función de su aporte a la situación económica, social y de medio ambiente del país y de las metas y objetivos contenidos en los planes nacionales, sectoriales, regionales y municipales según corresponda.**
- vi. La **situación económico-financiera global de la institución, con base en la información de los estados financieros en complemento de la ejecución presupuestaria.**” (Lo resaltado no es del original).

2.9. UNIDAD DE BIENES INMUEBLES

En el Área Técnica Operativa y de Desarrollo Urbano, se encuentra la Unidad de Bienes Inmuebles, conformada por dos funcionarios (un coordinador y un asistente).

Cabe indicar que de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley No. 7509, artículo 3 y su Reglamento, artículo 4, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria, **correspondiéndoles realizar las valoraciones de estos bienes, facturación, recaudación y tramitación del cobro judicial, así como administrar en sus respectivos territorios, los tributos que genere la**

presente Ley, pudiendo disponer para gastos administrativos, hasta de un diez por ciento (10%) del monto que les corresponda por este tributo.

En la Unidad de Bienes Inmuebles se genera anualmente en promedio, ingresos de ¢1,789,316,006.32, según los datos de los últimos 7 años, como se detalla;

Cuadro No.1
Ingresos por Impuesto de Bienes Inmuebles
Del 2015 al 2022

Año	Ingresos Anuales IBI	Ingresos totales Anuales	Peso %
31-12-2015	¢1.291.817.886,17	¢8.330.981.593,20	16%
31-12-2016	1.421.804.503,95	7.294.200.587,42	19%
31-12-2017	1.710.256.668,63	8.139.582.564,29	21%
31-12-2018	1.727.337.328,92	8.238.687.578,42	21%
31-12-2019	1.844.591.696,96	8.965.676.143,93	21%
31-12-2020	2.080.161.617,16	9.543.777.423,77	22%
31-12-2021	2.478.163.728,52	9.096.531.408,31	27%
30-09-2022*	1.760.394.620,28	7.601.296.640,56	23%

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de los balances de comprobación al 31 de diciembre de cada año, de la Municipalidad de Belén.

* La información presentada es al 30 de setiembre de 2022, debido a que es el último cierre realizado por inconvenientes presentados por el Ciberataque a la Municipalidad, por lo que es informativo no forma parte del análisis.

Los ingresos por el impuesto de bienes inmuebles corresponden en promedio de un 21% de los ingresos totales de la Municipalidad, durante los últimos 7 años, siendo una de las mayores generadoras en la en la institución.

Es importante indicar que **desde el Plan Anual Operativo 2000**, emitido por la Dirección Técnica Operativa en agosto de 1999, señala la *necesidad de dotar a la Unidad de Bienes Inmuebles con personal*.

- Programa MUNET - convenio de Cooperación entre la Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos a través de la Secretaría Ejecutiva para el desarrollo integral y la Alcaldía de la Municipalidad de Belén

Adicionalmente, “a partir del año 2007 por medio del programa MUNET (Municipios Eficientes y Transparentes), de la Organización de los Estados Americanos (OEA), se obtiene el financiamiento para la implementación del Catastro Multifinalitario de la Municipalidad de Belén (CATMUBE), con recursos no reembolsables, por la suma de \$115,000.00.”

Como parte de esta donación se suscribe un convenio “Acuerdo de Cooperación entre la Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos a través de la Secretaría Ejecutiva para el desarrollo integral y la Alcaldía de la Municipalidad de Belén de la República de Costa Rica para la ejecución del Proyecto “Sistema de Información Catastral” del 31 de agosto de 2006.

Por ello, el Coordinador de Desarrollo Municipal y Formación de la OEA, mediante nota sin número y sin fecha (nombrado el archivo digital “Belén 032905”), indica:

*“... estima que para la realización de esta propuesta su municipio cuente con el siguiente personal, por lo **que tendrá que asegurar su disponibilidad**, así como asumir sus sueldos, no solo durante la instrumentación del proyecto inicial, sino como parte del plan de autosostenibilidad:*

- a. 1 Administrador de la base de Datos.*
- b. 2 Editores*
- c. 2 personas de campo para recolección de datos.” (Lo resaltado no es del original).*

Sin embargo, el Coordinador de la Unidad de Bienes Inmuebles menciona en el correo electrónico del 13 de enero de 2023, que a la fecha **no se cuenta con un solo funcionario dedicado 100% al mantenimiento de la información**, labor que se realiza como recargo por parte de los funcionarios de nuestra unidad.

- Catastro multifinalitario de Belén (CATMUBE)

El Coordinador de la Unidad de Bienes Inmuebles en su correo del **02 de febrero de 2023**, indica:

*“El catastro multifinalitario de Belén (CATMUBE) es un sistema integrado de bases de datos que reúne la información sobre el registro y la propiedad del suelo, características físicas, modelo econométrico para la valoración de propiedades, zonificación, transporte y datos ambientales, socioeconómicos y demográficos, que representa una herramienta para la toma de decisiones administrativas, por tal motivo es una herramienta que se encuentra en constante evolución y crecimiento. En **el 2007** con el apoyo de la OEA (indicado anteriormente), se concluye la etapa de conformación del mapa parcelario y la puesta en marcha de visores de mapas; no obstante, faltan tareas por realizar en los campos descritos”.*

De acuerdo con ello, la Municipalidad se **compromete a dar sostenibilidad y seguimiento al Catastro multifinalitario de Belén CATMUBE**, el cual se mantiene en **constante actualización** como herramienta soporte en las labores de la Unidad.

- Recursos humanos

Como se indicó anteriormente, la Unidad de Bienes Inmuebles cuenta con dos funcionarios para realizar las funciones de las valoraciones de bienes, visitas de inspección, coordinación de avalúos, entre otros, así como administrar en sus respectivos territorios, los tributos que genere la presente Ley.

Es por ello, que esta Unidad por medio del oficio UBI-MEM-015-2012, del **30 de mayo del 2012**, manifiesta la necesidad de crear 5 puestos de trabajo, a saber, 1 coordinador para el centro de declaraciones y 4 técnicos para la recepción y tramitología, todos por un periodo de 8 meses (servicios especiales).

Adicionalmente, la Unidad de Recursos Humanos mediante el oficio de INF-RH-011-2012 del 6 de setiembre del 2012, presenta la justificación para la creación de distintos puestos de trabajo incorporados en el Anteproyecto de Presupuesto Ordinario para el 2013, recomendándose la creación de cuatro puestos de trabajo por un periodo de seis meses (servicios especiales), debido a la naturaleza de las actividades que debe realizar la Unidad de Bienes Inmuebles.

En las Normas de Control Interno para el Sector Público, hace referencia a la importancia de tener un adecuado ambiente de control y como parte integral de éste definir la estructura organizativa adecuada, como se detalla:

“1.1 Sistema de control interno (SCI). El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para contar con un SCI, conformado por una serie de acciones diseñadas y ejecutadas por la administración activa para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos organizacionales (...). (Lo subrayado es nuestro).

1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI. La responsabilidad por el establecimiento, mantenimiento, funcionamiento, perfeccionamiento y evaluación del SCI es inherente al jerarca y a los titulares subordinados, en el ámbito de sus competencias (...).

2.1 Ambiente de Control El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer un ambiente de control que se constituya en el fundamento para la operación y el fortalecimiento del SCI, y en consecuencia, para el logro de los objetivos institucionales. A los efectos, debe contemplarse el conjunto de factores organizacionales que propician una actitud positiva y de apoyo al SCI y a una gestión institucional orientada a resultados que permita una rendición de cuentas efectiva, incluyendo al menos lo siguiente:

(...)

d. Una apropiada estructura organizativa acorde con las necesidades y la dinámica de las circunstancias institucionales.” (Lo subrayado es nuestro).

Adicionalmente, respecto a definición de la estructura organizativa adecuada se establece lo siguiente:

“2.5 Estructura organizativa El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias y de conformidad con el ordenamiento jurídico y las regulaciones emitidas por los órganos competentes, deben procurar una estructura que defina la organización formal, sus relaciones jerárquicas, líneas de dependencia y coordinación, así como la relación con otros elementos que conforman la institución, y que apoye el logro de los objetivos. Dicha estructura debe ajustarse según lo requieran la dinámica institucional y del entorno y los riesgos relevantes.”

(...)

2.5.2 Autorización y aprobación. La ejecución de los procesos, operaciones y transacciones institucionales debe contar con la autorización y la aprobación respectivas de parte de los funcionarios con potestad para concederlas, que sean necesarias a la luz de los riesgos inherentes, los requerimientos normativos y las disposiciones institucionales.”

- Valoración de omisos y fiscalización de declaraciones de bienes inmuebles

Por otra parte, en el 2021, la Unidad de Bienes Inmuebles para efectuar las valoraciones de los bienes inmuebles (terreno e instalaciones fijas y permanentes que allí existan) y notificación, así como la fiscalización de declaraciones de bienes inmuebles, en acatamiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y sus Reformas; y las directrices emanadas del Órgano de Normalización Técnica, realizó la Licitación Abreviada No.2021LA-000011-0002600001 “Contratación de servicios profesionales para la valoración de omisos y fiscalización de declaraciones de bienes inmuebles”;

“Artículo 17.- Inobservancia de la declaración de bienes Cuando el contribuyente no haya presentado la declaración conforme al artículo 16 de esta ley, la Administración Tributaria le impondrá una multa de un monto igual a la diferencia dejada de pagar y estará facultada para efectuar, de oficio, la valoración de los bienes inmuebles sin declarar. En este caso, la Administración Tributaria no podrá efectuar nuevas valoraciones sino hasta que haya expirado el plazo de tres años contemplado en la presente ley.”

En esta contratación se establece un monto de adjudicación por \$494.472, y 33 horas de servicios, prorrogable por 3 años, por lo que al agotarse los recursos no se podrá realizar más avalúos y por tanto se podría tener limitaciones en la actualización del valor de los bienes inmuebles.

- Órgano de Normalización Técnica (ONT)

En relación con los recursos humanos de la Unidad de Bienes Inmuebles, el Órgano de Normalización Técnica (ONT), ente técnico especializado y asesor obligatorio de las Municipalidades en materia de bienes inmuebles, en el oficio DONT-116-2022 del **19 de mayo de 2022**, respecto al porcentaje de omisos (contribuyente que no presentaron la declaración) que se tiene en el impuesto sobre bienes inmuebles (un 12.51% del total de propiedades registradas), se realiza una serie de recomendaciones con el objeto de bajar dicho porcentaje, y lograr una mejor base imponible y un aumento en la recaudación, que se exponen de seguido:

- “1. Llevar un control ordenado y actualizado de las propiedades declaradas en su Sistema Municipal y Mapa Catastral, que permita identificar y ubicar las propiedades en condición de omisas.*
- 2. Fortalecer la Oficina de Valoración y/o Bienes Inmuebles, con personal idóneo, suficiente y capacitado por el ONT.*
- 3. Publicar las últimas herramientas valorativas entregadas por el ONT, de acuerdo al Artículo 12 de la Ley 7509.*
- 4. Mantener un proceso de Declaración abierto, ágil, digital y físico a cargo de personal idóneo y comprometido.*
- 5. Establecer un plan de trabajo de valoración fiscal de manera puntual, siguiendo entre otras, la estrategia de la Detección y ubicación de omisos, establecer rutas optimas, realizar invitación personalizada a declarar previa a la realización de un avalúo, verificando de antemano la capacidad de recurso humano y equipo con que cuenta la Oficina de Valoración (Formularios de declaración, internet, etc.) como la publicidad pertinente del proceso a la comunidad.*
- 6. Trabajar la planificación y desarrollo del plan de valoración de la mano y siguiendo los lineamientos establecidos por el ONT.” (Lo resaltado no es del original).*

De acuerdo con lo anterior, se extrae que la ONT también señala la importancia **de reforzar la Unidad de Bienes Inmuebles con personal**, de acuerdo con las funciones que realiza y de los recursos que genera, propiciando una mejora en el control interno, por lo cual es importante que la Administración realice el análisis de la conveniencia de dotar de personal a esa Unidad técnica como fuente generadora de recursos y como parte del fortalecimiento del control interno institucional.

En resumen, la Unidad de Bienes Inmuebles **no cuenta con el personal suficiente para realizar las actividades propias de su área, mantener un adecuado control interno y la actualización de los valores de las**

propiedades y por ende la generación de ingresos municipales; situación que puede relacionarse con lo indicado en el informe de advertencia AAI-02-2021 Advertencia sobre concurso interno No.05-2021, emitida el 07 de junio de 2021.

2.10. RIESGOS DE INGRESOS

Las Directrices Generales para el Establecimiento y Funcionamiento del Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI), de la Contraloría General de la República (D-3-2005-CO-DFOE), indica que se debe identificar los riesgos por áreas, sectores, actividades o tareas, de conformidad con las particularidades de la institución, según lo siguiente:

- a) Los eventos que podrían **afectar de forma significativa el cumplimiento de los objetivos institucionales**. Estos deberán organizarse de acuerdo con la estructura de riesgos institucional previamente establecida.*
- b) Las posibles causas, internas y externas, de los eventos identificados y **las posibles consecuencias de la ocurrencia de dichos eventos sobre el cumplimiento de los objetivos**.*
- c) Las formas de ocurrencia de dichos eventos y el momento y lugar en el que podrían incurrir.*
- d) Las medidas para la administración de riesgos existentes que se asocian con los riesgos identificados.” (La negrita es nuestra).*

Es importante que las unidades de trabajo ejecuten actividades para la identificación, análisis, evaluación, administración, revisión, documentación y comunicación de los riesgos institucionales, de acuerdo con lo establecido en el Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional.

Sin embargo, al analizar los riesgos identificados por las Unidades de Bienes Inmuebles, se determinó que esta Unidad se encuentra en **un nivel de “Novato / Prioridad alta” en el sistema de control interno**.

A nivel del informe de Control Interno institucional (2014 y 2018) se menciona la necesidad de contar con más personal para el área.

En los informes de seguimiento del 2021 y de 2022, se hace referencia a las acciones de mejora de la Dirección Técnica Operativa; sin embargo, no se detallan acciones de mejora o riesgos específicamente para la Unidad de Bienes Inmuebles.

Adicionalmente, el Asesor de Control Interno menciona en correo electrónico del 19 de diciembre de 2022, que en “... los últimos 4 años, a la Unidad de Bienes Inmuebles, no se le ha aplicado las usuales Etapas de Autoevaluación de Control Interno y de Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI), de acuerdo con acuerdos y programas de trabajo anuales, de la Consultoría contratada, aprobados por la

Comisión Institucional de Control Interno (CICI); y en concordancia con la estrategia seguida en la institución desde el año 2013.

Al respecto, tomando en consideración el dinamismo de estas materias, y los cambios en la situación particular del sistema de control interno y eventuales variaciones en los niveles de riesgo (SEVRI) de la Unidad de Bienes Inmuebles, así como de las otras dependencias municipales, no se cuenta con información actualizada institucional en estas materias, por lo que **puede afirmarse que actualmente no se conoce el nivel de riesgo y otros aspectos de control interno de dicha Unidad de Bienes Inmuebles.**”

Es importante mencionar que la Asesoría de Control Interno ha programado para el I Semestre del 2023, la aplicación general a toda la Institución, tanto de la Autoevaluación, como del SEVRI, programado que al final de dicho periodo, contar con la actualización de riesgos y otros aspectos, del control interno, a nivel institucional.

Por lo anterior, se incumple con lo establecido en el Reglamento del Sistema de Control Interno de la Municipalidad de Belén, en el artículo 15 -Responsables, indica las responsabilidades tanto del director como del Coordinador de las unidades en el proceso de control interno y riesgo; así:

“Direcciones: Encargados de supervisar y fiscalizar las actividades realizadas por los Titulares Subordinados bajo su cargo, en relación con la gestión de riesgos y el fortalecimiento del Sistema de Control Interno Institucional. Por lo tanto, serán responsables de:

- a) Fiscalizar y supervisar las acciones realizadas por las áreas y procesos a su cargo relacionadas con la valoración y gestión de riesgos.
- b) Solicitar a sus Titulares Subordinados la información necesaria relacionada con resultados de la gestión de riesgos de los procesos o subprocesos de los cuales es responsable. Analizar los resultados de la gestión de riesgos realizada en los procesos o subprocesos de los cuales es responsable.
- d) Comunicar a la Comisión de Control Interno formalmente los resultados de las evaluaciones y seguimiento de la gestión de riesgos de los procesos o subprocesos de los cuales es responsable. (...)

Coordinaciones: Son todas aquellas personas funcionarios (as) municipales que por jerarquía o delegación ejecutan funciones decisorias, resolutorias o directivas. Su rol estará definido en función de las obligaciones establecidas por Ley: “establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional”; de manera que será **denominado como el administrador directo de los riesgos de sus procesos y/o subprocesos y comunicador formal de la evaluación de su propia gestión de riesgos y del sistema de control interno institucional.** Se identifican como responsabilidades, las siguientes:

- a) Identificar y valorar riesgos del proceso y/o subproceso responsable.

- b) Analizar los resultados de la evaluación del nivel de riesgo de sus procesos y/o subproceso, así mismo los resultados de la autoevaluación.
- c) Diseñar estrategia y construir planes de acción necesarios para mitigar los riesgos identificados y fortalecer el Sistema de Control Interno de acuerdo con los resultados de la autoevaluación.
- d) Coordinar con jerarquía superior o inferior toda actividad orientada a la administración de riesgos y fortalecimiento del Sistema de Control Interno.
- e) Ejecutar acciones programadas según planes de acción diseñados.
- f) Documentar todo acto realizado como parte de la gestión de riesgos y fortalecimiento del Sistema de Control Interno.
- g) **Mantener información actualizada sobre la gestión de riesgos del área funcional o proceso que representa.**
- h) Brindar a quien corresponda toda la documentación e información necesaria para el seguimiento de la gestión de riesgos y fortalecimiento del Sistema de Control Interno.
- i) Elaborar los reportes e informes derivados de la administración de los riesgos y fortalecimiento del Sistema de Control Interno Interinstitucional.
- j) Generar reuniones de análisis y seguimiento de las acciones realizadas para la mitigación de riesgos. (...)” (La negrita es nuestra).

Además, se incumple con lo establecido en el Artículo 14.—Valoración del riesgo, de la Ley General de Control Interno, No.8292;

“En relación con la valoración del riesgo, serán deberes del jerarca y los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a) *Identificar y analizar los riesgos relevantes asociados al logro de los objetivos y las metas institucionales, definidos tanto en los planes anuales operativos como en los planes de mediano y de largo plazos.*
- b) *Analizar el efecto posible de los riesgos identificados, su importancia y la probabilidad de que ocurran, y decidir las acciones que se tomarán para administrarlos.*
- c) *Adoptar las medidas necesarias para el funcionamiento adecuado del sistema de valoración del riesgo y para ubicarse por lo menos en un nivel de riesgo organizacional aceptable.*
- d) *Establecer los mecanismos operativos que minimicen el riesgo en las acciones por ejecutar.”*

Por otra parte, es relevante mencionar que la Comisión de Control Interno tiene las siguientes funciones según lo indicado en el Capítulo IV del Reglamento del Sistema de Control Interno de la Municipalidad de Belén, Artículo 19:

“Artículo 19.—Función. Se constituye la Comisión de Control Interno, como ente asesor del Jefe Administrativo (Alcaldía), con el propósito de que coordine a nivel institucional todas las acciones

dirigidas al Dirección Jurídica Municipalidad de Belén Trabajamos por la presente y las futuras generaciones 7 fortalecimiento y mejoramiento del Sistema de Control Interno Interinstitucional.”

- Responsabilidad de la Comisión Institucional de Control Interno (CICI):

De acuerdo con el Reglamento de Control Interno en el Artículo 15 “Comisión de Control Interno” tendrá las siguientes responsabilidades:

(...)

g) Sugerir a la Alcaldía las medidas preventivas o correctivas y aquellas de tipo sancionatorio que correspondan a partir de los informes de seguimiento anuales sobre la gestión de riesgos por Dirección.

h) Recomendar sobre la necesidad y priorización de recursos para la administración de riesgo institucionales.

i) Coordinar y apoyar las acciones para la implementación de auto evaluaciones.

j) Conocer el informe de resultados institucionales obtenidos de la auto evaluación.

k) Sugerir a la Alcaldía las medidas preventivas o correctivas y aquellas de tipo sancionatorio que correspondan a partir del Informe de auto evaluación.

(...)

Adicionalmente, en el Reglamento de Control Interno de la Municipalidad de Belén, en los artículos 28 y 29 se establece el principal objetivo y funciones de la Unidad de Control Interno:

“Artículo 28.—Objetivo. Velar por el correcto funcionamiento del Sistema Específico de Valoración del Riesgo y del Sistema del Control Interno, de conformidad con la Legislación vigente, los manuales, directrices y disposiciones emitidas por la Contraloría General de la República.

*Artículo 29.—Funciones. Se creará la Unidad de Control Interno, como ente asesor, con el propósito de asegurar el cumplimiento de los objetivos instituciones en materia de Control Interno y Sistema Específico de Valoración del Riesgo. Asumiendo las siguientes responsabilidades: a) Promover e impulsar la creación, funcionamiento, seguimiento, y perfeccionamiento del Sistema de Control Interno. b) Asesorar a la Comisión de Control Interno. c) **Gestionar el proceso de evaluación y autoevaluación del Sistema de Control Interno.** d) **Gestionar el proceso de creación de instrumentos, aplicación, seguimiento y perfeccionamiento del sistema específico de valoración del riesgo.** (El resaltado es nuestro).*

En el 2019, se creó el perfil del puesto de Asesor de Control Interno, el cual se presentó al Concejo Municipal en la sesión Ordinaria 43-19 celebrada el 16 de Julio de 2019, mediante el oficio AMB-MC-135-2019 emitido por la alcaldía, que traslada el perfil básico del cargo denominado Asesor de Control Interno y su costo anual, según lo acordado por el Concejo Municipal en sesión Ordinaria No 20-2019 Capítulo V, artículo 11”, el cual

se encuentra en revisión por parte del Concejo Municipal, situación indicada en el informe INF-AI-03-2022 Auditoría Carácter Especial Evaluar la Implementación del Sistema de Control Interno y Sistema Específico de Valoración de Riesgo (SEVRI) de la Municipalidad, del 4 de julio de 2022.

- En cuanto a las funciones asociadas con el **Puesto de Asesor** de Control Interno; que se consideran relevantes para el tema en cuestión;
 - *“Brindar Asesoría en materia de Control Interno al **Jerarca** con el objetivo de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Control Interno, Ley No 8292, Normas de Control Interno para el Sector Público y demás normativa técnico-jurídico vigente (Emisión de observaciones, recomendaciones, sugerencias y consejos).*
 - *Brindar acompañamiento y seguimiento a las diferentes instancias administrativas de la Institución, en materia de Control Interno.*
 - *Gestionar y Proponer la **creación de instrumentos** para la aplicación, perfeccionamiento y seguimiento del Sistema Específico de Valoración de Riesgo (**SEVRI**).*
 - ***Promover la cultura de control interno a nivel Institucional**, considerando los requerimientos de cada uno de sus componentes funcionales (ambiente de control, Valoración de Riesgo, Sistemas de Información y Seguimiento)*

Según lo anterior, la Administración no tiene la práctica de monitorear periódicamente los riesgos identificados de las unidades y de llevar un control permanente de ellos y de las actividades propuestas para mitigarlos, situación indicada en el informe INF-AI-09-2019 Auditoría financiera sobre los ingresos institucionales, emitido el 28 de agosto de 2019 y en el informe INF-AI-03-2022 Auditoría Carácter Especial Evaluar la Implementación del Sistema de Control Interno y Sistema Específico de Valoración de Riesgo (SEVRI) de la Municipalidad, del 4 de julio de 2022.

Es por ello, que se debe **actualizar la aplicación del proceso de Autoevaluación de Control Interno**, basándose en los resultados de las Guías Generales y profundizando de manera priorizada por medio de las Guías Específicas, con el fin de establecer acciones de mejora de acuerdo con la situación actual y el perfeccionamiento del control interno y la definición de los riesgos de la Unidad de Bienes Inmuebles, como fuente generadora de ingresos.

III. CONCLUSIONES

De acuerdo con el estudio realizado, en relación con la valoración de bienes inmuebles que se han acogido a la Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley No.7509, "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, se concluye lo siguiente:

1. De acuerdo con la revisión efectuada, respecto al cumplimiento del marco normativo relacionado con la valoración de los bienes inmuebles, específicamente para terrenos de uso agropecuario, se concluye que la Administración carece de procedimientos formales y actualizados (aprobadas y comunicadas) relacionados con el marco normativo aplicable.
2. Se concluye, que las actividades de control establecidas sobre la gestión del proceso de valoración de los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071, presenta debilidades de control.
3. En relación con la identificación de los riesgos relacionados con la valoración de los bienes inmuebles, específicamente para terrenos de uso agropecuario, se concluye que la Administración no se tiene la sana práctica de monitorear periódicamente los riesgos identificados de las unidades y de lleva un control permanente de ellos y de las acciones propuestas para mitigarlos.
4. Respecto al impacto financiero que tienen los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071, se concluye, que la administración no efectúa estadísticas o análisis financieros formales que permitan determinar su efecto en los ingresos totales de la institución, como sana práctica.
5. La Unidad de Bienes Inmuebles no tiene la práctica de efectuar campañas de información a la comunidad o contribuyentes, cada vez que se realizan modificaciones en las herramientas de valoración de la ONT, específicamente en la adhesión de la Municipalidad al Manual de valores base unitarios de tipología.
6. El estudio realizado permite determinar que la Municipalidad de Belén requiere fortalecer sus controles en materia de gestión del recurso humano, por cuanto en las condiciones actuales, existen aspectos que deben atenderse para reforzar los procesos, así como garantizar la observancia al marco normativo aplicable y que impulse la mejora continua institucional y en especial de la Unidad de Bienes Inmuebles.
7. Además, respecto al cálculo de la base imponible para el impuesto de bienes inmuebles con uso agropecuario, según lo establece la Ley No.9071 y las herramientas y directrices emitidas por el Órgano de Normalización Técnica este se efectúa de acuerdo al marco normativo aplicable.

IV. RECOMENDACIONES

De conformidad con lo descrito y lo establecido en este documento, de acuerdo con la normativa vigente citada, se presentan las siguientes recomendaciones para su atención:

1. La Dirección Administrativa en coordinación con la Técnica Operativa, deben establecer el procedimientos que regulen los ingresos institucionales, específicamente para los bienes inmuebles que se han acogido a la "Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles", para Terrenos de uso Agropecuario, No.9071, que incluya los requisitos para optar por ese beneficio, el resguardo de la documentación mínima en un expediente

de acuerdo con dicha normativa, el cálculo de la generación de ingresos de acuerdo con esta Ley (variables de cálculo), existencia de variables de afectación, así como del control y seguimiento de ello, que le permita tener una mejor gestión y monitoreo de esos casos.

2. Es conveniente que la Unidad de Bienes Inmuebles lleve un detalle de las fincas que se han acogido a la Ley No.9071, que permitan determinar la composición y la integridad de la información de éstos.
3. Es necesario que la Unidad de Bienes Inmuebles disponga de expedientes completos, ya sea físicos o electrónicos, para los contribuyentes (fincas) de bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071, que contengan la documentación mínima para cumplimiento de esa ley, así como el cumplimiento de aspectos de control, según lo establece la Ley General de Control Interno No.8292.
4. Es importante que la Unidad de Bienes Inmuebles incluya en el expediente del contribuyente un documento que contenga los aspectos específicos de cada finca, si se presentan afectaciones ambientales, limitaciones por líneas eléctricas, situaciones especiales o cambio de las condiciones, si presentaron o no la nueva declaración de bienes inmuebles, los cuales afectan el monto de base imponible, con el fin de que se cuente con la información clara y completa al momento de analizar o revisar cada caso por un tercero o a futuro por la misma Unidad.
5. La Unidad de Bienes Inmuebles debe considerar en lo relativo al plazo en que se debe aplicar el beneficio que establece la Ley No.9071, ya sea en el siguiente periodo en que se presenta la declaración jurada y declaración de bienes inmuebles por parte del contribuyente o al término de la vigencia de la declaración de bienes inmuebles o avalúos, realizar la consulta legal de acuerdo con el marco normativo aplicable, con el fin de tener claridad sobre la aplicación respectiva.
6. Es conveniente que la Unidad de Bienes Inmuebles realice las acciones que correspondan con el fin de dar seguimiento a los requerimientos del Sistema Integral de Gestión Municipal respecto a la generación de ingresos, que permita visualizar todos los cálculos históricos realizados para las fincas con afectaciones o que estén ubicadas en varias zonas homogéneas, facilitando el análisis de la información de cada propiedad.
7. Es relevante que la Unidad de Bienes Inmuebles defina directrices relacionadas con la periodicidad en la adhesión de las herramientas de valoración emitidas por la ONT, que le permitan determinar entre otras cosas, indicadores de medición de tolerancia al realizar el cambio, así como evitar rezagos en la actualización del valor de los bienes inmuebles del cantón y el impacto en los contribuyentes por aplicaciones de nuevas valoraciones y por ende en la afectación de recaudación de ingresos.
8. Es importante que la Unidad de Bienes Inmuebles en coordinación con la Unidad de Comunicación definan de manera previa, campañas de divulgación tanto interna como externa, para comunicar los cambios en las herramientas de valoración y otros aspectos relacionados con el impuesto de bienes

inmuebles, que permita una adecuada información tanto al personal municipal como al contribuyente, evitando consultas masivas, descontentos y una mala reputación municipal.

9. Es conveniente que la Dirección Área Administrativa Financiera realice periódicamente un análisis de los ingresos, específicamente de los bienes inmuebles que se han acogido a la Ley No.9071, que le permitan proyectar razonablemente el comportamiento futuro de esos ingresos, le ayude a dar seguimiento y tomar acciones en beneficio del cantón de Belén, el cual conste mediante un documento formal que sea comunicado a las instancias tomadoras de decisiones.
10. Considerando las disposiciones vigentes de conformidad con el ordenamiento jurídico y las regulaciones en materia de Control Interno, la Administración Superior tiene la responsabilidad de realizar las acciones necesarias en procura de una adecuada estructura organizacional, en las relaciones jerárquicas, líneas de dependencia, evaluación de las cargas de trabajo y coordinación en la entidad, fortaleciendo el ambiente de control institucional en lo que se refiere a la estructura organizacional de la municipalidad, y en particular para una mejor gestión del proceso de la Unidad de Bienes Inmuebles y por ende en la recaudación eficiente de los ingresos, es conveniente que se realice la gestión que corresponda con el fin de fortalecer a materia de recurso humano a esta Unidad dado lo expuesto en el presente estudio.
11. La Administración (Unidad Bienes Inmuebles) debe actualizar la aplicación del proceso de Autoevaluación de Control Interno de acuerdo con las Directrices Generales para el Establecimiento y Funcionamiento del Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI), de la Contraloría General de la República, con el acompañamiento del Asesor de Control Interno, con el fin de establecer acciones de mejora y su monitoreo de acuerdo con la situación actual y el perfeccionamiento del control interno y la definición de los riesgos de la Unidad de Bienes Inmuebles.

Requerimos que, en un **plazo de 30 días hábiles**, se nos remita el **plan de acción** que considere las actividades a realizar, el responsable y el plazo para su cumplimiento, con el fin de atender las recomendaciones incluidas en el presente informe lo establecido en el artículo 37 de la Ley General de Control Interno, No.8292.

Atentamente,

LICDA. MARIBELLE SANCHO GARCIA
AUDITORA INTERNA

LICDA. ERICKA REYES GARCIA
ASISTENTE AUDITORIA INTERNA

CC: Archivo
Concejo Municipal

ORIGINAL FIRMADO