



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N.° AIM-05-2021
8 de diciembre, 2021

**INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE EL PROCESO DE
MIGRACIÓN DE DATOS DEL SIM AL SIGRAMU Y SUS IMPLICACIONES EN LA
GESTIÓN DE COBRO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES DEL
CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO**

2021



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 2 de 29

CONTENIDO

Página N.º

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN | 6 |
| 1.1 Origen del estudio..... | 6 |
| 1.2 Objetivo de la Auditoría | 6 |
| 1.3 Naturaleza y alcance de la Auditoría | 6 |
| 1.4 Metodología aplicada..... | 6 |
| 1.5 Comunicación preliminar de los resultados del estudio | 7 |
| 1.6 Generalidades acerca del estudio | 7 |
| 2. RESULTADOS | 8 |
| 2.1 Sobre el cumplimiento de la normativa técnica y legal para la determinación del impuesto de bienes inmuebles..... | 8 |
| 2.1.1 Posibilidad de actualización de la plataforma de valores para el cobro del impuesto de bienes inmuebles | 8 |
| 2.1.2 Oportunidad de mejora sobre el proceso de valoración de bienes inmuebles y recepción y registro de declaraciones juradas..... | 9 |
| 2.2 Sobre la necesidad de mejorar la integridad y calidad de la información contenida en las bases de datos del SIGRAMU (Sistema Integrado Municipal) para el cobro del IBI. | 15 |
| a) Fincas con diferencias entre el valor de la propiedad y el valor del derecho | 15 |
| b) Inclusión de permisos de construcción para el cálculo del valor imponible de bienes inmuebles | 17 |
| c) Sobre el respaldo documental de las disminuciones del valor imponible de bienes inmuebles | 18 |



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 3 de 29

| | |
|--|----|
| 2.3 Sobre la eficiencia y eficacia de la gestión de cobro del impuesto de bienes inmuebles | 19 |
| 2.4 Registro contable del pendiente de cobro del impuesto de bienes inmuebles | 22 |
| 3. CONCLUSIONES | 23 |
| 4. RECOMENDACIONES | 26 |
| 4.1 Al Concejo Municipal | 26 |
| 4.2 Al Intendente Municipal | 26 |
| 5. CONSIDERACIONES FINALES | 29 |



RESUMEN EJECUTIVO

El propósito del presente estudio consistió en evaluar el proceso de migración de los datos de los contribuyentes, transferidos del sistema de información anterior al sistema actual, con la finalidad de verificar la integridad de la información en relación con este impuesto y la eficiencia y eficacia de la gestión de cobro del mismo con fundamento en los indicadores institucionales de gestión derivados de la ejecución presupuestaria.

La importancia de este estudio radica en el hecho de que conformidad con los datos disponibles en los informes de ejecución presupuestaria del IV trimestre de los años 2018, 2019, 2020 y el Informe de Ejecución III trimestre del Presupuesto Ordinario de Ingresos 2021, la Municipalidad recaudo en ese periodo por impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) la suma de ¢ 2 298 159 666,84, lo que represento aproximadamente el 16% del total de ingresos totales percibidos por la Municipalidad en esos años.

En el estudio realizado se determinó que para la actualización de los valores de las diferentes tipologías constructivas que se utilizan para establecer el impuesto de construcciones, este Concejo Municipal de Distrito está utilizando el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, emitido por el ONT en el 2013, a pesar de que ese organismo incentiva el del 2019, publicado en La Gaceta N° 187 Alcance N°198.

La Plataforma de Valores que se utiliza para establecer el valor total de un inmueble en lo que corresponde a terrenos más construcciones, corresponde a “Matrices de información de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas del Cantón 01 Puntarenas, Provincia Puntarenas MP-AM-OF-2382-12-2018” publicada por la Municipalidad de Puntarenas en el Alcance 50 del 6 de marzo de 2019 que es la última que ha emitido la ONT. No obstante, en los archivos disponibles para consulta en el portal digital del CMD de Cóbano se anuncia una plataforma diferente a la publicada por la Municipalidad de Puntarenas, situación que se presta a confundir al administrado por cuanto algunos valores varían substancialmente.

En el Departamento de Bienes Inmuebles, desde el 5 de febrero de 2019 se nombró un profesional con el perfil “Encargado de Topografía y Avalúos”, en la categoría de Profesional Municipal 1, donde a pesar que las funciones asignadas a este puesto en su mayoría son eminentemente técnicas y profesionales, este funcionario también debe desempeñar tareas administrativas en el área de plataforma de servicios que le demandan gran parte de su tiempo, lo que no le permite cumplir a cabalidad sus funciones de Topógrafo, cual es la realización de valoraciones masivas y avalúos de las fincas existentes en la zona, con el fin de actualizar sus valores para corregir cuando procediera el cálculo del impuesto de bienes inmuebles, una vez dado el debido proceso a los administrados.

Existen inconsistencias en las bases de datos del SIGRAMU y en el registro oportuno de la información de los permisos de construcción, que no permiten determinar con exactitud los valores imponibles para el cálculo del impuesto de bienes inmuebles. Además, no consta en los expedientes de los administrados la totalidad de los documentos que originan cambios en los valores de los bienes inmuebles para determinar dicho impuesto.



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 5 de 29

Sobre la eficiencia y eficacia de la gestión de cobro del impuesto de bienes inmuebles, en el 2018, entre los años 2018 y 2020, el pendiente de cobro por concepto del IBI se incrementó en un 35%; sin embargo, al actualizar los datos al 30 de setiembre 2021, se observa que dicho pendiente de cobro sobre el IBI, sigue creciendo, ya que a esa fecha llegó a ¢634.613.806, es decir aproximadamente un 67% de más en relación con el 2018.

Asimismo, entre el 2018 y 2020, la Institución apenas recaudó anualmente en promedio, aproximadamente el 57% de lo que se puso al cobro por dicho impuesto en esos años, lo que evidencia que la gestión de cobro relacionada con dicho tributo no es eficiente ni eficaz, y puede comprometer las finanzas municipales para atender sus compromisos actuales y asegurar la continuidad de los servicios críticos que se brindan a la comunidad.

Por último, al 30 de setiembre del 2021, el saldo contable de las cuentas por cobrar por el IBI era ¢519.999.570, sin embargo, según el SIGRAMU hay un pendiente de cobro por ¢634.613.806,00 en esa cuenta (saldo que fue verificado con el reporte de Antigüedad de saldos que emite el SIGRAMU y con el Encargado de Cobros), pero según Contabilidad el pendiente de cobro es ¢519.999.570,00, es decir, existe una diferencia de ¢114.614.236,00 en el saldo final por cobrar a esa fecha entre ambos registros.

En virtud de lo determinado en el presente estudio, se emitieron las respectivas recomendaciones al Concejo e Intendencia municipal, con el fin de que se adopten las medidas correctivas tendentes a fortalecer la gestión de cobro tendente a la recuperación de las cuentas morosas.



INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE EL PROCESO DE MIGRACIÓN DE DATOS DEL SIM AL SIGRAMU Y SUS IMPLICACIONES EN LA GESTIÓN DE COBRO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Origen del estudio

El presente informe es parte del plan de trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2021.

1.2 Objetivo de la Auditoría

Evaluar el proceso de migración de los datos de los contribuyentes, transferidos del sistema de información anterior al sistema actual, con la finalidad de verificar la integridad de la información en relación con este impuesto y la eficiencia y eficacia de la gestión de cobro del mismo con fundamento en los indicadores institucionales de gestión derivados de la ejecución presupuestaria.

1.3 Naturaleza y alcance de la Auditoría

El estudio comprenderá la revisión, análisis y evaluación del proceso de migración de los datos de los contribuyentes de bienes inmuebles, transferidos del sistema de información anterior al sistema actual, con la finalidad de verificar la integridad de la información en relación con este impuesto y la gestión de cobro del referido tributo en el periodo 2020, ampliándose a otros períodos cuando se considere necesario. También se considerarán los resultados reportados por la Administración mediante la aplicación de los indicadores de gestión.

El estudio se ejecutó de conformidad con las "Normas Generales de Auditoría para el Sector Público" y cualquier otra normativa que se consideró aplicable.

Para el desarrollo del presente estudio se contrató la asesoría y apoyo profesional del Lic. Gerardo Marín Tijerino, con el grado de Técnico en Auditoría de Sistemas de Información de la Universidad de Costa Rica; esto ante la ausencia de herramientas tecnológicas en la Auditoría Interna de la Municipalidad para realizar las pruebas técnicas correspondientes. En ese sentido se apeló al uso de la herramienta tecnológica para el desarrollo de este tipo de auditoría (software) IDEA, versión 9.2.

1.4 Metodología aplicada

La información aportada fue debidamente revisada y validada por la Auditoría Interna y en los aspectos que se consideró necesario, se solicitó a los encargados de las áreas evaluadas, información complementaria al respecto.

En consecuencia, es de suma relevancia apuntar que los resultados y las conclusiones expuestos en el presente informe tienen como fundamento la información y documentación aportada por la Administración Municipal.



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 7 de 29

Para su análisis y comprensión, se utilizaron las técnicas y los procedimientos de auditoría estipulados en la normativa vigente, se efectuaron pruebas analíticas y el criterio profesional del auditor; en especial, se observaron las disposiciones contenidas en el “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público”.

1.5 Comunicación preliminar de los resultados del estudio

La comunicación preliminar de los principales resultados, conclusiones y recomendaciones producto del estudio a que alude el presente informe, fueron presentados al Intendente Municipal en reunión realizada el 22 de noviembre de 2021, contando también con la presencia del licenciado Ronny Montero Orozco, administrador financiero tributario; licenciado Fabio Vargas Montero, encargado de cobros, ingeniero Yonathan Badilla Carvajal, encargado de valoraciones, Heriberto Delgado Rodríguez, encargado de Bienes Inmuebles, Melissa Jimenez Matarrita, encargada de construcciones, y Favio López Chacón, intendente municipal. Al Concejo Municipal se presentó en la sesión extraordinaria 018-2021 del 1 de diciembre de 2021.

1.6 Generalidades acerca del estudio

De conformidad con los datos disponibles en los informes de ejecución presupuestaria del IV trimestre de los años 2018, 2019, 2020 y el Informe de Ejecución III trimestre del Presupuesto Ordinario de Ingresos 2021, el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano recaudó en ese periodo por impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) la suma de Q 2 298 159 666,84.

El IBI es un impuesto que desde el año 1995 lo administran los Gobiernos Locales conforme lo dispuesto en la Ley Nro. 7509 “Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles” por lo que ellos tienen la responsabilidad de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la aplicación de esa Ley y su reglamento.

La normativa vigente señala que los sujetos pasivos están obligados a presentar por lo menos cada cinco años a la municipalidad una declaración sobre el valor estimado de sus inmuebles localizados en el cantón. Las municipalidades deben verificar que las declaraciones de bienes inmuebles cumplan con los requisitos dispuestos en la normativa aplicable y tienen la facultad de aceptarlos u objetarlos, dentro del período fiscal siguiente al de su presentación y conformar el expediente respectivo.

Para determinar el valor imponible para el cálculo del IBI, se hará considerando los componentes: terreno y construcción, si ambos están presentes en la propiedad, o solo el terreno, y podrá realizarse con base en el área del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el valor de la zona homogénea donde se ubica el inmueble dentro del respectivo distrito.

La base imponible también puede ser modificada automáticamente por la constitución de un gravamen hipotecario o de cédulas hipotecarias, en cuyo caso, la nueva base imponible será el monto por el que responda el inmueble, si fuere mayor que el valor declarado, sobre la cual se aplica la tarifa de un cuarto por ciento (0,25%) indicada en la Ley para determinar el monto del impuesto anual.



Ahora bien, como parte de sus responsabilidades, la Municipalidad debe contar con una estructura organizacional y un sistema de control interno, que garanticen una gestión tributaria eficiente y eficaz, que promueva la recuperación oportuna de tributos como el IBI.

Para la administración de estos recursos, la Municipalidad debe contar con sistemas de información confiables y seguros ajustados al marco de control establecido razonablemente por la normativa aplicable, que promuevan el registro oportuno de las operaciones y la rendición de cuentas transparente a la ciudadanía acerca de la captación de los recursos aportados por la comunidad por medio del IBI en pro del bienestar e interés del desarrollo del Distrito de Cóbano.

2. RESULTADOS

2.1 Sobre el cumplimiento de la normativa técnica y legal para la determinación del impuesto de bienes inmuebles

El Reglamento a la Ley del IBI dispone que en todos los casos de modificación administrativa por valoración individual o valoración general o por construcción o adición, la Administración Tributaria debe tomar como referencia los valores base en las plataformas de valores de terrenos y el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, previamente publicados y siguiendo las directrices emitidas por el Órgano de Normalización Técnica (ONT).

2.1.1 Posibilidad de actualización de la plataforma de valores para el cobro del impuesto de bienes inmuebles

El Órgano de Normalización Técnica, creado en el artículo 12 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, (IBI) es un ente técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades, cuyo objetivo es el de garantizar mayor precisión y homogeneidad en la determinación de los valores de los inmuebles en todo el territorio nacional. Dicha determinación se refiere a los valores base de referencia, los cuales serán definidos por el Órgano citado, así como optimizar la administración del impuesto.

En ese caso, los valores base de terreno, el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, los factores de corrección y las tablas de depreciación, serán los correspondientes a la última publicación en el diario oficial "La Gaceta" y en un diario de circulación nacional. Dichas publicaciones estarán a cargo de las municipalidades, de conformidad con el artículo 12 de la Ley¹.

En cuanto al Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, en este Concejo Municipal de Distrito se está utilizando el emitido por el ONT en el 2013 y según el correo

¹ Artículo 24 del Reglamento a la Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 9 de 29

enviado por ese Órgano al Administrador Financiero Tributario y al Perito de Bienes Inmuebles el 10 de setiembre de 2021, ellos incentivan la publicación del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del 2019, publicado en La Gaceta N° 187 Alcance N°198, lo cual favorecería la actualización de los valores de las diferentes tipologías constructivas que se utilizan para establecer el impuesto de construcciones, que llevaría a lograr una mayor recaudación por ese tributo y complementariamente la actualización del monto del impuesto de bienes inmuebles para su respectivo cobro en los plazos de ley, ya que se incorporan tipologías que no existían en el 2013 que podrían ser de mucha utilidad a la hora de efectuar el proceso de declaración y valoración constructiva.

Por otra parte, algunos ejemplos de valoración realizados por el perito de Zona Marítimo Terrestre, permitió determinar que la Plataforma de Valores utilizada para establecer el valor total de un inmueble en lo que corresponde a terrenos más construcciones, se obtiene de “Matrices de información de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas del Cantón 01 Puntarenas, Provincia Puntarenas MP-AM-OF-2382-12-2018” publicada por la Municipalidad de Puntarenas en el Alcance 50 del 6 de marzo de 2019 que es la última que ha emitido la ONT. No obstante, en los archivos disponibles para consulta en el portal digital del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano se anuncia una plataforma diferente a la publicada por la Municipalidad de Puntarenas, situación que debe corregirse para evitar confusiones al administrado por cuanto algunos valores varían substancialmente.

2.1.2 Oportunidad de mejora sobre el proceso de valoración de bienes inmuebles y recepción y registro de declaraciones de bienes

En la sesión Ordinaria nro. 26-2015, artículo VIII, inciso d, del 14 de julio del 2015, el Concejo aprobó el perfil del puesto de “Encargado de Topografía y Avalúos”, en la categoría de Profesional Municipal 1, para ejercer las actividades de valoración requeridas por la Institución.

Entre las responsabilidades relacionadas con el proceso de bienes inmuebles definidas para este puesto estaban:

- Planear, organizar, coordinar, ejecutar, controlar y evaluar las diferentes actividades relacionadas con el Departamento
- Coordinar, organizar y ejecutar las diferentes labores en materia catastral
- Revisar y analizar la información suministrada por el Catastro Nacional.
- Velar por el buen estado de la documentación entre otras actividades de similar naturaleza; con el fin de coadyuvar en la creación y actualización de una base de datos actualizada y confiable, a partir de la información que recibe la municipalidad por ventas, segregaciones, traspasos, planos y solicitudes de permisos de diversa índole como también, por la información emitida por el Ministerio de Hacienda, lo anterior para respaldar una adecuada gestión hacendaria y mantener actualizado el mapa de valores.
- Realizar trámites y operaciones de registro y la actualización de datos sobre censos y fincas.
- Supervisar, ejecutar y actualizar información proveniente de estudios censales y específicos sobre propietarios de fincas y construcciones.



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 10 de 29

- Utilizar los planos de predios para documentar la información obtenida sobre propiedades.
- Supervisar el registro y actualización de la información proveniente de estudios censales y específicos de campo sobre propiedades, fincas y construcciones.
- Supervisar la conciliación y ajusta la información digital con base en fotos aéreas, GPS y otros propios de la rama.
- Asesorar y dar apoyo técnico y logístico a las diferentes instancias municipales, particulares y públicas en materia relacionada con su cargo.
- Analizar la información recabada, así como de la participación en el proyecto de declaración de bienes inmuebles, todas orientadas a elaborar un mapa de valores por distrito, de las propiedades del cantón.
- Planear, organizar y ejecutar de las actividades de valoración mediante el diseño, seguimiento y control del proyecto de declaración de bienes; el ajuste y actualización de los valores de los bienes inmuebles del cantón, establecido en la plataforma de valores aprobada para los efectos; la tramitación de las solicitudes de exoneración y/o la no afectación y la realización de estudios en el Registro como insumo a las conciliaciones catastrales.
- Fiscalizar la actualización del registro de propietarios y propiedades del cantón, así como el mapa de valores y coordina las labores de inspección municipal, a partir de la información que recibe la municipalidad por ventas, segregaciones, traspasos, planos y solicitudes de permisos de diversa índole como también, por la información emitida por el Ministerio de Hacienda, con el fin de contar con la información confiable para la toma de decisiones en relación con el correcto desarrollo urbano, las acciones de cobro de los tributos municipales, así como para garantizar un efectivo servicio de inspección.
- Recepcionar y actualizar la información existente en la base de datos de bienes inmuebles, producto de las declaraciones, avalúos y diversos procesos constructivos, con el fin de contribuir al proceso de catastro municipal.
- Diseñar, planificar, organizar y ejecutar investigaciones, estudios descriptivos, análisis y diagnósticos, proyectos y otros trabajos profesionales de su área de conocimiento, con el fin de lograr la mayor eficiencia y eficacia posible en las actividades sustantivas, de apoyo técnico y administrativo de la Institución.
- Brindar asesoría en la materia de su especialidad tanto a sus superiores como a funcionarios de otras instituciones que así lo demanden.
- Ejecutar actividades de carácter técnico y profesional sobre la administración del impuesto sobre bienes inmuebles, tramitar las diferentes gestiones relacionadas a este impuesto (valoraciones, exoneraciones, segregaciones y entre otros).
- Actualizar y verificar la información existe en la base de datos de bienes inmuebles. Productos de procesos constructivos, avalúos y declaraciones juradas
- Actualizar, verificar y analizar las declaraciones juradas. Así como el cumplimiento de la norma vigente sobre el tema.
- Orientar e informar a los contribuyentes sobre los requisitos y trámites exigidos.
- Realizar el trámite de emisión de constancias y certificaciones cuando se requiera por un contribuyente
- Realizar las labores administrativas que se derivan de su función.

Como ya se mencionó, el perfil de este puesto fue aprobado en el 2015, cuando solo existía un puesto disponible, mismo que debía desempeñar su trabajo de valoraciones en Zona Marítimo



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 11 de 29

Terrestre y Zona Urbana y adicionalmente realizar actividades de catastro y topografía. No obstante, la realidad institucional ha venido cambiando y actualmente hay tres profesionales que ejercen su función bajo el mismo perfil, pero cada uno asignado a un área o función diferente.

En lo que respecta al Departamento de Bienes Inmuebles, desde el 5 de febrero de 2019 se nombró un profesional con el perfil antes indicado, donde a pesar que las funciones asignadas a este puesto en su mayoría son eminentemente técnicas y profesionales, este funcionario también debe desempeñar tareas administrativas en el área de plataforma de servicios que le demandan gran parte de su tiempo. Esta condición va en contra de las actividades de mejora propuestas para el Departamento de Bienes Inmuebles por parte de la Auditoría Interna en el informe AIM-04-2018 *“Informe de auditoría de carácter especial acerca de los procedimientos de control sobre el proceso y gestión de cobro de los impuestos y tasas en el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano”* cómo sería; la realización de valoraciones masivas y avalúos de las fincas existentes en la zona, con el fin de actualizar sus valores para corregir cuando procediera el cálculo del impuesto de bienes inmuebles, una vez dado el debido proceso a los administrados.

Como ejemplo de esas actividades que ejecuta el funcionario y que lo apartan de los objetivos que perseguía el puesto, se puede citar, el proceso de recepción de las declaraciones juradas de bienes inmuebles que se realiza actualmente en la plataforma de servicios, donde como él mismo indica, debe recibir la declaración del Administrado si la trae llena y en caso contrario, llenársela allí mismo, sugiriéndole los valores a declarar; hacer los cálculos de acuerdo con los parámetros establecidos por el ONT para determinar si están razonables y en el evento de que la desviación del monto declarado sea significativa en contra de los intereses municipales, hacerle ver la situación al contribuyente, por si está de acuerdo en ajustar los datos, imprimiendo un nuevo documento con la información actualizada para que lo firme, o si fuera el caso, remitírsela por correo para que la firme.

El artículo 25 del Reglamento de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles establece que “La Administración Tributaria, debe poner a disposición de los contribuyentes de su cantón un formulario de declaración de bienes inmuebles y su instructivo. Mediante resolución debidamente publicada en el Diario Oficial establecerá el período para la distribución y recepción de las declaraciones del impuesto sobre bienes inmuebles, lo que no implica la aceptación del monto declarado por el sujeto pasivo, pudiendo ser corregido según lo establecido en los artículos 15 inciso c) y 16 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.”

El funcionario también manifestó a esta Auditoría Interna, que normalmente cuando la gente viene a declarar, él tiene que correr para que la información quede incluida en el sistema el mismo día, lo cual en ocasiones no le da tiempo de revisar bien los valores, debido al volumen de casos que debe atender diariamente, por lo que en pocas ocasiones puede ir al campo a hacer la inspección para verificar la precisión de los valores reportados y cuando lo hace, toma fotos y llena los datos directamente en la plataforma ONT sin utilizar los formularios recomendados para recolectar la información. Siendo así, para estos casos solo se emite un oficio por parte del perito donde indica que el valor fue revisado y que según su criterio debe ser aceptado. Al respecto, no se detectaron casos en donde se haya rechazado el valor declarado.

El procedimiento utilizado para la recepción y registro de las declaraciones evidentemente, contraviene lo estipulado en la normativa transcrita y sugiere un alto riesgo para la Institución, porque la expone a demandas administrativas o judiciales, en el evento de que el dueño del



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 12 de 29

inmueble presente alguna acción alegando que el valor declarado fue inducido o que le están modificando la base imponible de sus inmuebles, sin contar con su anuencia o sin haberse cumplido el debido proceso que establece la normativa.

Aunado a lo anterior, se tiene lo señalado por el Perito de la Oficina de Catastro y Valoraciones en el correo electrónico del 5 de noviembre del presente año, donde cita que, en los últimos meses, en esa oficina se ha levantado un registro de contribuyentes, en los cuales se ha identificado en las declaraciones de bienes inmuebles y en inspecciones de campo, que las fincas poseen construcciones ilegales, excesos de área en los permisos solicitados o que poseen construcciones con permiso y otras sin permiso.

En los casos donde se han detectado construcciones que no fueron incluidas en su momento en la base imponible para el cobro del impuesto de Bienes Inmuebles, o por el contrario, que el Administrado la incluyó en la declaración sin haber pagado en su momento el permiso de construcción; en el evento de que la Administración Municipal actualice esa información en sus bases de datos y pretenda regularizar la situación del particular que haya actuado de forma contraria a derecho para cobrar el impuesto respectivo; existe el riesgo de que el afectado alegue la prescripción del cobro del impuesto o que argumente que el incluir la construcción en la declaración de bienes inmuebles y pagar el impuesto respectivo, le otorga algún derecho de regularización de la construcción.

Complementariamente al problema de aceptar declaraciones de bienes inmuebles con datos de construcciones ilegales, está el hecho de que los sujetos pasivos que han incurrido en esta infracción, están pidiendo a la Institución que les otorgue el aval para poder solicitar el servicio de agua potable al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, requisito que debieron cumplir en su momento conjuntamente con el trámite del permiso de construcción, tal como lo dispone la Ley de Construcciones, lo cual presenta un dilema para la Institución si otorga o no dicha aval, ya que en su momento dio por aceptada la declaración de bienes inmuebles y ha venido cobrando el IBI.

La Municipalidad evidentemente fue omisa en el proceso de fiscalización para estos casos, y, en consecuencia, se causa una afectación a las finanzas municipales tanto en el cobro del impuesto de construcción, como en la determinación del valor imponible para cobrar el IBI que podría eventualmente acarrear responsabilidades para los funcionarios que llevan a cabo estas tareas, situación que podría ser valorada en posible estudio por parte de la Auditoria Interna.

También se pudo observar que para los casos en que se modificó automáticamente la base imponible por las causas señaladas en los artículos 14 o 15 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles no se documentó adecuadamente en los expedientes, el procedimiento utilizado, el razonamiento o criterio profesional, los formularios de visitas de campo y avalúo, ni las acciones de notificación, llevadas a cabo a efecto de cumplir con el debido proceso en los casos que no obedezcan a las modificaciones automáticas señalados en los incisos del a) al e) del artículo 14 de la citada Ley o artículo 22 de su Reglamento.

Al respecto, el artículo 28 del citado Reglamento señala que "La Administración Tributaria verificará los valores de todos los bienes declarados, y en virtud de ello, tendrá la facultad de aceptarlos u objetarlos, dentro del período fiscal siguiente al de su presentación. El valor declarado por el contribuyente se constituirá en la base imponible del impuesto, si no es objetado por la



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 13 de 29

Administración dentro del lapso señalado. De objetarse el valor declarado, la base imponible para el cálculo del impuesto será el valor registrado anterior, hasta la firmeza de la resolución de la modificación y la municipalidad lo notificará conforme al procedimiento establecido en los artículos 16 de la Ley y el artículo 32 del presente reglamento.”

Por su parte, la DIRECTRIZ-ONT-005-2015 del Ministerio de Hacienda es clara al indicar que el declarante no tiene la obligación de conocer los aspectos técnicos de valoración para cumplir con el deber formal de declarar. Indica que estos aspectos técnicos son responsabilidad absoluta de la Administración Tributaria y no debe ser trasladada al declarante, por lo que la información proveniente de las herramientas de valoración elaboradas por el Órgano de Normalización Técnica no debe ser incluida en la declaración, sino solamente utilizada por el perito municipal a la hora de realizar el avalúo producto de la fiscalización de la declaración, con posterioridad a la inspección del inmueble para determinar todos los factores; visita que no puede ser sustituida simplemente aplicando los datos que emite el Sistema Valora.

Sigue citando la directriz, “que es cierto que el artículo 30 de este Reglamento indica que las municipalidades deben proporcionarle al contribuyente toda la asesoría e información necesaria para que el contribuyente cumpla con este deber, obligación que debe ir encaminada a que, cuando se reciba la misma, se le informe al declarante claramente sobre las consecuencias del acto que está realizando. Este tipo de orientación puede incluir la ayuda- a solicitud de este- en el llenado del formulario, en cuyo caso nuestra recomendación es que se consigne esta situación o que se haga frente a un testigo, para evitar futuros reclamos.

La asesoría municipal también puede concretarse en suministrar, en caso de que el contribuyente indique que no sabe ni puede calcular el valor de su inmueble, un valor de referencia, que es únicamente una estimación de valor, mediante la utilización de las herramientas de valoración suministradas por el ONT, pero siempre deberá hacerse al administrado la advertencia de que solamente es una referencia de valor, que el contribuyente puede decidir incluir en su declaración o no.

Es importante insistir en que las herramientas suministradas por el ONT a las Municipalidades deben ser utilizadas obligatoriamente en los procesos de valoración, entendiéndose a la hora de hacer avalúos, pero no son herramientas a utilizar a la hora de recepción de declaraciones excepto para brindar un valor de referencia, y solo en caso de que sea solicitado expresamente por el contribuyente.

De esta manera, el contribuyente consignara el valor que considere conveniente en su declaración de bienes inmuebles porque, si la Municipalidad lo induce a consignar un valor que no surge de la voluntad del administrado, puede más bien provocar un vicio del consentimiento”.

Asimismo, el artículo 14 del Reglamento de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles señala que toda modificación de valor que afecte la base imponible, será considerada para efecto del cálculo del impuesto, hasta que esté en firme en vía administrativa una vez concluido el proceso de notificación que señala el artículo 32 de este Reglamento, y entrará a regir a partir del uno de enero del año siguiente al que fue notificada. Exceptuando las modificaciones automáticas señaladas en el artículo 21 de este Reglamento, que rigen a partir del uno de enero del año siguiente al que se registran en la administración tributaria. Asimismo, que todo sujeto pasivo



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 14 de 29

propietario o poseedor de un inmueble, al que la Administración Tributaria le haya realizado un avalúo individual o una valoración general, deberá ser notificado del mismo.

Como causas de lo señalado, se considera que el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano ha adoptado estas medidas atendiendo la comodidad de su gestión tributaria y no han respondido a una valoración sustentada por un criterio técnico apegado a la legalidad del proceso y que permita definir la asignación efectiva de las funciones o actividades a realizar por cada uno de los funcionarios responsables del proceso de autorización, aprobación, ejecución y registro de la base imponible de Bienes Inmuebles, procurando garantizar su eficiencia y eficacia.

Es importante señalar, que esta Auditoria Interna en el informe AIM-04-2018 *“Informe de auditoría de carácter especial acerca de los procedimientos de control sobre el proceso y gestión de cobro de los impuestos y tasas en el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano”*, ya había girado una recomendación a la Intendencia Municipal en las que se detallaron oportunidades de mejora en varios aspectos relacionados con la gestión tributaria del Área de Bienes Inmuebles:

Diseñar, en el término de 3 meses, con la participación activa de las unidades administrativas y funcionarios que se consideren pertinentes, un plan de acción que permita solucionar de manera integral, oportuna, efectiva y permanente, las deficiencias expuestas en este informe, relacionadas con la calidad de información del Sistema “SIM”, en el que se incluyan como mínimo, las actividades específicas a realizar, los recursos necesarios, los funcionarios responsables de su ejecución y seguimiento, así como el plazo máximo para su cumplimiento, el cual no podrá sobrepasar el lapso de 8 meses después de propuesto el plan, en el cual se considere entre otras, como mínimo las siguientes actividades:

i. La elaboración de políticas, directrices y mecanismos de coordinación necesarios, para asumir con carácter prioritario, el inicio y mantenimiento de un proceso permanente de depuración y actualización de la información de los contribuyentes, de tal forma que permita su fácil identificación y ubicación, como es la dirección, número de teléfono, número de cédula, entre otros datos que se consideren importantes, para efectos de control, seguimiento y notificaciones, u otras necesidades del CMDC. Todo a efecto de disponer información automatizada, confiable, pertinente y oportuna, sobre sus contribuyentes, bases imponibles, tributos y gestión de cobro.

ii. La actualización de la base imponible de los bienes inmuebles cuyos valores fiscales no han sido actualizados en los últimos cinco años y en aquellos en que se hayan constituido gravámenes hipotecarios.

iii. La ejecución de los avalúos de bienes inmuebles—motivados por declaraciones que presentan valores bajos— dentro del periodo que establece la Ley 7509, en el artículo 16, es decir a más tardar en el periodo siguiente al año en que fue recibida la respectiva declaración.

iv. La Inclusión de los avalúos en el SIM, una vez notificados a los interesados, con el fin de que se actualice la base imponible oportunamente. (...)



Cabe indicar que esta recomendación aún está pendiente de cumplir, puesto que a la fecha la Administración Municipal no ha presentado ante esta Auditoría Interna el plan de acción solicitado que permita solucionar de manera integral, oportuna, efectiva y permanente las actividades detalladas, a pesar de que desde el presupuesto ordinario 2019, se creó la plaza de un (a) topógrafo por sueldos fijos y se indicó como justificación que “brinde colaboración en el departamento de bienes inmuebles”.

2.2 Sobre la necesidad de mejorar la integridad y calidad de la información contenida en las bases de datos del SIGRAMU (Sistema Integrado Municipal) para el cobro del IBI.

Como se indicó líneas atrás, este Concejo, recaudó por impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) la suma de ¢ 2.298.159.666,84 entre el 2018 y parte del 2021, lo que representa aproximadamente el 16% del total de ingresos totales percibidos por el municipio en esos años.

No obstante, el dato obtenido no es confiable por las siguientes razones:

a) Fincas con diferencias entre el valor de la propiedad y el valor del derecho

Utilizando software de auditoría, se hizo una valoración de los datos suministrados por el Área de Bienes Inmuebles en el reporte “LISTADO GENERAL DE FINCAS Y DERECHOS” actualizado al 13 de agosto del 2021. Los resultados obtenidos evidenciaron que, a esa fecha, la Municipalidad contaba con 10.280 derechos de propiedad correspondientes a 8.469 fincas. Sin embargo, al confrontar el dato de los 10.280 derechos de propiedad con el total que muestra el “LISTADO GENERAL DE FINCAS Y DERECHOS”, que a esa fecha era de 9.819, existe una diferencia de 461 derechos de propiedad.

Asimismo, dicho análisis permitió determinar que existen derechos de propiedad que en el listado que se suministró (LISTADO GENERAL DE FINCAS Y DERECHOS), presentan valores mayores o menores con respecto al valor de la propiedad registrado en el SIGRAMU, También se identificaron en ese listado, 979 propiedades que presentaban valor “0”, para el cálculo del IBI, así como también en cuanto al valor de la finca.

De la revisión de esos valores en una muestra de 63 fincas en el SIGRAMU, se determinó que las diferencias en su mayoría son aritméticas y provienen de errores de digitación cuando se incluyeron los montos de las propiedades en el sistema anterior (SIM) de manera incorrecta y que fueron migrados al SIGRAMU con ese tipo de inconsistencias.

Además, porque reportes como el utilizado para dicho análisis, también genera información inexacta, ya que algunos de los registros que presentaban valor “0” en ese reporte, en el SIGRAMU estaban referenciados con un monto mayor, situación que también evidencia la necesidad de que se revisen en general los reportes que se emiten a través del SIGRAMU, ya que pueden estar generando datos erróneos que induzcan a la Administración a tomar decisiones equivocadas, especialmente en lo que se refiere a la generación de ingresos relacionados con el cobro del impuesto de bienes inmuebles y otros servicios como por ejemplo el de recolección de desechos sólidos y su respectivo registro contable.

Sobre el particular, el Encargado de Bienes Inmuebles manifestó a esta Auditoría Interna, que eso sucedía con el anterior Sistema de Información Municipal (SIM) pues ellos digitaban la



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 16 de 29

información y el sistema no les alertaba de estos errores. En el caso de los derechos de propiedad, se hacía la división aparte de esos derechos y luego digitaban los datos por separado en el SIM, junto con los permisos de construcción que los sumaban, dando como resultado casos como los señalados. En relación con el SIGRAMU, que es la plataforma que actualmente se utiliza para la gestión y cobro de tributos, indicó que esto no debería de suceder porque el sistema emite una alerta.

Para verificar lo indicado, algunos de estos casos se revisaron conjuntamente con el funcionario encargado de esas tareas en el SIGRAMU, observándose que cuando él da editar, el sistema le despliega unas letras en rojo que alertan de la inconsistencia. Por las fechas y porque no tienen la identificación del usuario que hizo el proceso, se pudo determinar que efectivamente en su mayoría estas diferencias provienen del proceso de migración de la información del SIM al actual sistema.

Solo se detectó una inconsistencia reciente, posterior a la implementación del SIGRAMU, que corresponde a la finca 114818 que está dividida en 46 derechos, donde todos estos derechos se ingresaron por separado, manifestando el funcionario de Bienes Inmuebles, que el sistema advierte del error, pero aun así se hizo de esa forma, porque no hay claridad en cuanto a la forma de proceder a su registro, cuando una finca tiene varios derechos.

Considerando las fechas de modificación que registra el sistema, estas inconsistencias han venido afectando el imponible de esos derechos de propiedad desde hace varios años para la determinación del impuesto de bienes inmuebles, lo cual ha implicado menos ingresos para la Institución por ese concepto.

Por ejemplo, de las 63 fincas evaluadas en la muestra, cuyos derechos de propiedad sumaban un total global de Q2.435.606.227,00 y el valor de las fincas un total global de Q2.469.476.104,00, se seleccionaron 33 de ellas, donde la diferencia entre ambos montos debido a que el valor de la finca era mayor al de los derechos fue de Q83.014.487,00, que al multiplicar ese monto por 0.25%, se obtuvo que la Municipalidad ha dejado de percibir anualmente la suma aproximada de Q207.536,00 correspondiente al impuesto de bienes inmuebles solamente de esas 33 fincas.

Es importante aclarar, que en el caso que el inmueble pertenezca a varios condueños, la base imponible a considerar será el valor total de la propiedad registrado en la respectiva Municipalidad. Cada condueño cancelará el impuesto resultante en la misma proporción de su derecho, previa consideración y condiciones que expresa el artículo 4 inciso e) de la Ley y el artículo 5, de este reglamento.”²

Las Normas de control interno para el sector público, señalan que el jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo, donde la información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de

² Artículo 9º del Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 17 de 29

errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente. Por ello, las actividades de recopilar, procesar y generar la información, deben realizarse y darse en tiempo y en el momento adecuado, de acuerdo con los fines institucionales, con el propósito de que la información posea características que la hagan útil para los distintos usuarios, en términos de pertinencia, relevancia, suficiencia y presentación adecuada, de conformidad con las necesidades específicas de cada destinatario³.

b) Inclusión de permisos de construcción para el cálculo del valor imponible de bienes inmuebles

En el 2020 se tramitaron 269 permisos de construcción por un monto total de ¢10.145.197.404,00. Con el propósito de analizar la inclusión de esos montos en el SIGRAMU para la base imponible del IBI 2021, se extrajo una muestra de 50 de esos permisos valorados en ¢7.082.549.866,00, obteniéndose; que 38 de ellos que suman ¢5.165.842.338,00 no fueron incluidos en la base imponible para cobrar el IBI 2021.

De las indagaciones y pruebas realizadas sobre los periodos anteriores, se obtuvo que anteriormente se sumaban los permisos de construcción a la base imponible de cada propiedad de manera casi inmediata a que se emitiera el permiso. No obstante, posterior al cambio del sistema SIM por el SIGRAMU en mayo 2020, en el área de Bienes Inmuebles decidieron no ingresarlos a la base imponible de bienes inmuebles, hasta que el Departamento de Construcciones informara sobre la conclusión de la obra objeto del permiso de construcción.

Sin embargo, dicha práctica no se encuentra fundamentada en un procedimiento formal en el cual se disponga el momento apropiado y los responsables de ejecutar esas tareas de manera oportuna para no afectar el cálculo, ni la recaudación del impuesto de bienes inmuebles, situación que representó para el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano una afectación en los impuestos a recaudar por IBI de ¢12.914.609,00, considerando solo la muestra revisada, lo cual sugiere que revisando la totalidad de permisos otorgados, el monto por concepto de IBI dejado de percibir en este año podría aumentar considerablemente.

Es importante indicar que el encargado del Departamento de Administración Tributaria y Financiera, el 9 de setiembre del año en curso, envió a la encargada del Departamento de Construcciones un correo electrónico solicitándole que remitiera al área de Bienes Inmuebles, los permisos de construcción finalizados de los años 2019 a lo que va del 2021, indicándole que son necesarios para activar el monto del permiso de construcción, para el cobro del IBI en el año 2022, recordándole además, que ese ingreso es muy importante para la Institución y debe estar registrado en el sistema, antes del 31 de diciembre del 2021.

Dicha solicitud es reiterada por el mismo medio, el 1 de noviembre del 2021, insistiéndole a la funcionaria del Departamento de Construcciones, que el no ingresar los permisos de construcción antes del 31 de diciembre del año 2021, evitaría poder cobrar el IBI sobre dichas construcciones, lo cual traería consigo una pérdida económica para la institución.

³ Normas 5.61, 5.6.2, 5.6.3 de las Normas de control interno para el sector público



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 18 de 29

Es delicada la situación que se presenta con el procedimiento de registro de los permisos de construcción para el cobro del IBI, ya que pasó todo el año 2021 sin solucionar el asunto y probablemente muchos administrados que tramitaron permisos en el 2020 ya pagaron sobre una base imponible desactualizada, lo cual se está constituyendo en una fuga de ingresos sumamente importante para la Institución y cuya actualización retroactiva puede ser objeto de reclamos por parte de los administrados, pues es consecuencia del letargo de la Administración.

Sobre la situación encontrada, también se debe tomar en cuenta que la modificación del valor para los casos de construcción, adición de mejoras, que representen un valor igual o superior al 20% del valor registrado, y que requieran permiso de construcción (construcción nueva, construcción para ampliación, remodelación) previstos en el inciso f) del artículo 14 de la Ley de IBI, se sumará al valor registrado el monto de la construcción o mejora que indique el permiso de construcción y la nueva base imponible regirá en el período fiscal siguiente, a aquel en que expiró el tiempo previsto de construcción, sin necesidad de notificación al interesado, sin perjuicio que éste demuestre que la obra no esté concluida, o que mediante inspección se determine el avance de la obra. En obras cuyo plazo de construcción se extiende por más de un periodo fiscal, se irá ajustando anualmente, adicionando el valor de la etapa de construcción concluida a la base imponible anterior para ser aplicado al período siguiente. En todos los casos para determinar el valor de las mejoras e instalaciones, construcciones fijas o permanentes, las municipalidades, tomarán como referencia el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva vigente, suministrado por el Órgano⁴.

c) Sobre el respaldo documental de las disminuciones del valor imponible de bienes inmuebles

Según reportes del SIGRAMU, existen fincas cuyo valor a través de los años ha venido hacia la baja de manera significativa en relación con el monto original con que fueron incluidos en el sistema en su momento. Para buscar las razones de lo indicado, se revisó una muestra de expedientes de contribuyentes que pagan el impuesto de bienes inmuebles y que muestran esta condición:

Algunos ejemplos de las situaciones encontradas son:

- a. Hay permisos de construcción que se incluyeron en el SIGRAMU con menos área de la que se indica en los permisos emitidos, sin embargo, no fue posible localizar en los expedientes, las justificaciones de dichos cambios.
- b. En algunos expedientes revisados, no consta si se hizo una valoración de la declaración para aceptar el monto declarado, tampoco consta quien recibió y aprobó el documento y en el caso de los permisos de construcción, el uso de suelo que se le aprobó.
- c. Se aceptaron declaraciones por cambio de dueño y modificando el valor del inmueble, sin embargo, no consta en los expedientes que se haya realizado una revisión posterior

⁴ Artículo 22 del Reglamento a la Ley del IBI



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 19 de 29

de la información que contiene sobre el cálculo o revaloración realizada, para aceptar el valor declarado.

- d. Se recibieron declaraciones de nuevos propietarios por correo, sin que se hayan firmado digitalmente, o bien, que presentaran posteriormente la declaración original debidamente firmada.
- e. Se indica en la declaración que se revalora por ser un resto de finca destinado a servidumbre de paso; sin embargo, no consta en el expediente la revaloración realizada para aceptar el valor declarado.
- f. Se realizaron inspecciones sobre terrenos declarados de uso agropecuario, los cuales no fueron documentados, solamente se anotaron en el SIGRAMU los cálculos realizados. Sobre algunos de estos casos, el perito indicó verbalmente que fue al sitio a constatar la actividad en varias ocasiones, pero que solo tomó fotos y no hizo ningún informe, los cálculos de la valoración los hizo en la computadora, pero no imprimió ningún documento.
- g. Una de las fincas seleccionadas en la muestra no se pudo revisar porque no fue posible la ubicación del expediente de su propietario

La Ley General de Control Interno y las Normas de Control Interno para el Sector Público disponen el deber del jerarca y titulares subordinados de establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional, así como contar con procesos que permitan identificar y registrar información confiable, relevante, pertinente y oportuna; que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados. Asimismo, la exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes, para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes y la información sea comunicada a la administración activa que la necesite, en la forma y dentro del plazo requeridos para el cumplimiento adecuado de sus responsabilidades, incluidas las de control interno⁵.

2.3 Sobre la eficiencia y eficacia de la gestión de cobro del impuesto de bienes inmuebles

En el 2018, se presupuestó una recaudación por concepto del IBI de ¢487.404.081, y se recaudó la suma de ¢503.888.578, es decir se recaudó aproximadamente un 3% más de lo presupuestado. No obstante, en ese mismo año, el pendiente de cobro al finalizar el año relacionado con ese impuesto era de ¢382.303.045,00.

Para el año 2020, se presupuestó una recaudación por concepto del IBI de ¢630.000.000,00 y se recaudó la suma de ¢589.772.205,09, es decir se recaudó aproximadamente un 6% menos de lo presupuestado; no obstante, al finalizar ese año, el

⁵ Artículo 16 de la Ley General de Control Interno y las normas 4.4.de las Normas de Control Interno para el Sector Público



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 20 de 29

pendiente de cobro acumulado relacionado con ese impuesto era de ¢ 516.724.471,00

En resumen, el análisis de los datos nos indica, que entre los años 2018 y 2020, el pendiente de cobro por concepto del IBI se incrementó en un 35%; sin embargo, al actualizar los datos al 30 de setiembre 2021, se observa que dicho pendiente de cobro sobre el IBI, sigue creciendo, ya que a esa fecha llegó a ¢634.613.806, es decir aproximadamente un 67% de más en relación con el 2018.

Por otra parte, los resultados obtenidos señalan que al menos en el 2018 y 2020 que fueron los periodos que se tomaron de referencia, la Institución apenas recaudó anualmente en promedio, aproximadamente el 57% de lo que se puso al cobro por dicho impuesto en esos años, lo que evidencia que la gestión de cobro relacionada con dicho tributo no es eficiente ni eficaz, y puede comprometer las finanzas municipales para atender sus compromisos actuales y asegurar la continuidad de los servicios críticos que se brindan a la comunidad.

Con el oficio N° GC-030-2020 del 24 de julio de 2020, suscrito por el Gestor de Cobros y el encargado de la Administración Tributaria Financiera, se le hizo llegar al Intendente Municipal un informe sobre el trabajo de búsqueda, investigación, actualización y notificación que estaba llevando a cabo el Departamento de Gestión de Cobros con informe de cuentas con alta morosidad y posibilidad de prescripción, así como sobre los arreglos de pago vencidos, con el propósito de agotar los procesos administrativos antes de realizar la notificación por edicto de quienes no se lograra obtener información en caso de las cuentas con posibilidad de prescripción y el envío a cobro judicial de los arreglos de pago vencidos.

Señalan en el oficio, que se encontraban trabajando en el contacto con los contribuyentes que poseen arreglos de pago vencidos para indicarles que se dará inicio con la elaboración del expediente y traslado a sede judicial, mencionando que la elaboración de los expedientes para el pase a Cobro Judicial es una tarea a la que se le debe dedicar mucho tiempo y el Departamento no cuenta con los recursos suficientes para ello, lo que dificulta estar al tanto de las labores de notificación de los demás contribuyentes con morosidad, avisos de recordatorio, así como atender el día a día las consultas realizadas presencialmente, por teléfono y correo electrónico de los contribuyentes que desean realizar el pago o tienen otras consultas.

Indican que, a pesar de tantas dificultades y la situación actual por el Covid-19, el Departamento continúa trabajando para mantener el mayor control a las cuentas, bajar la morosidad y el pendiente de cobro, la corrección de errores encontrados en la base de datos municipal y la actualización de la información

Otra de las acciones ejercidas por la Institución para mejorar la gestión de cobro, fue el primer plan de moratoria propuesto a los contribuyentes del distrito, conforme así lo solicitaba la Ley 9848, aprobado por el Concejo Municipal, en la sesión ordinaria 005-20 del 2 de junio del 2020. Ese plan daba la posibilidad de ofrecer a sus contribuyentes, durante el 2020, arreglos de pago por un plazo hasta de veinticuatro meses, para que cancelen sus obligaciones por concepto de tasas, precios públicos, servicios municipales, impuestos y cánones por concesión. Para ello,



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 21 de 29

debían dictar las regulaciones internas que definieran las condiciones de dichas facilidades de pago⁶.

Como parte de esas regulaciones internas, la Institución implementó el Plan Estratégico Operativo - Financiero en función de la aplicación ley nro. 9848, cuyo objetivo era contrarrestar el efecto financiero operativo que pueda generar el estado de Pandemia por COVID-19, mediante el establecimiento de políticas, planes, brechas financieras, FODA y un plan de seguimiento y evaluación del plan, tomando en cuenta la afectación Covid-19.

Asimismo, en aplicación del Decreto nro. 10026 “*Autorización municipal para promover la disminución de la morosidad de sus contribuyentes y facilitar la recaudación*”, el Área Tributaria y Financiera de la Municipalidad elaboró un Plan de Condonación para promover la disminución de la morosidad de los contribuyentes y facilitar la recaudación de los diferentes tributos municipales, con los objetivos específicos de disminuir la morosidad que los contribuyentes tengan con la municipalidad en cuanto de sus obligaciones tributarias y facilitar la recaudación de los tributos sobre las cuentas que presentan morosidad, el cual fue aprobado por el Concejo Municipal en la sesión ordinaria nro. 76-21 del 12 de octubre del 2021.

El Plan lo que busca es otorgar por una única vez a los sujetos pasivos, la condonación total o parcial de los recargos, los intereses y las multas que adeuden a la municipalidad por concepto de impuestos y tasas, donde en el caso del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, la Administración Tributaria y el Departamento de Gestión de Cobros determinaron que el tiempo concedido no podía exceder de doce meses plazo para el caso del impuesto de bienes inmuebles y servicios municipales, y de 6 meses para las licencias comerciales, los cuales podían ampliarse hasta en un 100% en el mismo orden (24 y 12 meses máximo), siempre y cuando la persona contribuyente presente condiciones de extrema pobreza, comprobada mediante estudio socioeconómico por parte del Instituto Mixto de Ayuda Social “IMAS” y se cuente con el visto bueno de la Dirección Tributaria, siempre y cuando los sujetos pasivos paguen la totalidad del principal adeudado o se acojan a un arreglo de pago según lo señalado en esta ley, para lo cual debía presentar la solicitud ante la administración tributaria

También se publicó en el Alcance Nro. 219 a La Gaceta Nro. 208 del 28 de octubre del 2021, un nuevo “Reglamento para el funcionamiento de la administración tributaria, el procedimiento interno y el cobro administrativo y judicial del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano”, con el objetivo de establecer las normas que regularían la gestión cobratoria, el cobro administrativo y judicial de las obligaciones del periodo y de plazo vencido, que se adeuden a favor de esta Institución, así como las facultades, funciones y actividades que en materia de fiscalización y recaudación tributaria deben ejercer las autoridades tributarias.

⁶ Artículo 16 de la Ley 9848



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 22 de 29

Para el 2022, se elaboró un Plan de acción de Cobros, con el propósito de:

- Realizar al menos 2,300 notificaciones al año
- Informar a más del 80% de los contribuyentes con medios de contacto en el sistema
- Recuperar al menos el 90% de las sumas presupuestadas
- Que el 100% de los arreglos de pago sean cancelados y los que se incumplan sean pasados a cobro judicial.
- Reducir el gasto y reflejar presupuestariamente datos más exactos, a la vez realizar los cobros de forma correcta.
- Interrumpir el periodo de prescripción de las cuentas con posibilidad.
- Recuperar el pago de las obligaciones por la vía ejecutiva.
- Hacer del conocimiento de la deuda a los contribuyentes que no se ha logrado ubicar y notificar.
- Control de procesos, respuesta oportuna a problemas encontrados, mejoramiento en las funciones.
- Recuperar el ingreso por patentes comerciales.
- Brindar seguridad y claridad al contribuyente al realizar el pago de sus obligaciones.
- Mantener actualizado el reglamento de cobros.

Se debe reconocer que la Institución ha hecho grandes esfuerzos en procura de ejercer una gestión de cobro efectiva que no ponga en riesgo las finanzas municipales, especialmente a raíz del fenómeno de la pandemia del Covid 19. No obstante, las mismas no han sido del todo efectivas en el caso particular del IBI, por cuanto como ya se mencionó, el pendiente de cobro de IBI ha venido creciendo a través de los años, y como queda evidenciado en este estudio, existen deficientes controles a lo interno de la Institución, en cuanto al registro de los permisos de construcción y en la fiscalización de declaraciones de bienes inmuebles, para determinar el valor real de las propiedades, que están dando como resultado, una fuga de ingresos importantes por concepto de IBI.

De hecho y dada la seriedad del momento coyuntural que enfrenta el país, se estima sumamente necesario mantener un monitoreo de las medidas de apoyo a los contribuyentes locales que se impulsan con base en la citada Ley 9848 (planes de moratoria) así como el comportamiento de todas las fuentes de financiamiento del Concejo Municipal de Distrito de Cobano, para que no impacten negativamente la gestión institucional como un todo en el mediano y largo plazo.

2.4 Registro contable del pendiente de cobro del impuesto de bienes inmuebles

Al 30 de setiembre del 2021, el saldo contable de las cuentas por cobrar por el IBI era ¢519.999.570, sin embargo, según el SIGRAMU hay un pendiente de cobro por ¢634.613.806,00 en esa cuenta (saldo que fue verificado con el reporte de Antigüedad de saldos que emite el SIGRAMU y con el Encargado de Cobros), pero según Contabilidad el pendiente de cobro es ¢519.999.570,00, es decir, existe una diferencia de ¢114.614.236,00 en el saldo final por cobrar a esa fecha entre ambos registros.

Es probable que estas diferencias en la información contable, se deban a que a que se detectaron diferencias en la Balanza de Comprobación final del 2018 e inicial 2019. También a



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 23 de 29

que en mayo 2020 cuando se cambia del SIM al SIGRAMU, se tomó el saldo acumulado a esa fecha y no el inicial del cierre 2019, lo cual se refuerza con el hecho de que los movimientos al debe y al haber de la Balanza de Comprobación, son muy bajos para ser los acumulados durante el año 2020.

Como medida fundamental para un control interno exitoso, debe establecerse y mantenerse actualizado un sistema de contabilidad que brinde una garantía razonable de que los registros consideran tanto los recursos disponibles, como las obligaciones adquiridas por la Institución, que brinde un conocimiento oportuno de las transacciones y una expresión de los resultados de su gestión, de conformidad con los criterios técnicos y legales aplicables. Para esa rendición de cuentas, a todo nivel de la Institución, se debe ejercer un control permanente sobre los procesos, las operaciones y las transacciones de su competencia, según la delegación recibida de parte de los niveles superiores.

En la norma 4.4.5 contenida en el Manual de Normas de control interno para el sector público (N-2-2209-CO-DFOE), se estipula que “La exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes y el recuento físico de activos tales como el mobiliario y equipo, los vehículos, los suministros en bodega u otros, para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes.”

Por otra parte, las normas 4.4.1 y 4.4.3 establecen la obligatoriedad tanto al jerarca como a los titulares subordinados, según sus competencias, de implantar las medidas pertinentes para que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, sean debidamente registrados y documentados; y además, emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables y presupuestarios que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados.

3. CONCLUSIONES

El estudio realizado permitió determinar que para la actualización de los valores de las diferentes tipologías constructivas que se utilizan para establecer el impuesto de construcciones, este Concejo Municipal de Distrito está utilizando el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, emitido por el ONT en el 2013, a pesar de que ese organismo incentiva el del 2019, publicado en La Gaceta N° 187 Alcance N°198.

Asimismo, la Plataforma de Valores que se utiliza para establecer el valor total de un inmueble en lo que corresponde a terrenos más construcciones, corresponde a “Matrices de información de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas del Cantón 01 Puntarenas, Provincia Puntarenas MP-AM-OF-2382-12-2018” publicada por la Municipalidad de Puntarenas en el Alcance 50 del 6 de marzo de 2019 que es la última que ha emitido la ONT. No obstante, en los archivos disponibles para consulta en el portal digital del CMD de Cóbano se anuncia una plataforma diferente a la publicada por la Municipalidad de Puntarenas, situación que se presta a confundir al administrado por cuanto algunos valores varían substancialmente.



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 24 de 29

En el Departamento de Bienes Inmuebles, desde el 5 de febrero de 2019 se nombró un profesional con el perfil “Encargado de Topografía y Avalúos”, en la categoría de Profesional Municipal 1, donde a pesar que las funciones asignadas a este puesto en su mayoría son eminentemente técnicas y profesionales, este funcionario también debe desempeñar tareas administrativas en el área de plataforma de servicios que le demandan gran parte de su tiempo, lo que no le permite cumplir a cabalidad sus funciones de Perito Valuador. En los últimos meses, en esa oficina se ha levantado un registro de contribuyentes, en los cuales se ha identificado en las declaraciones de bienes inmuebles y en inspecciones de campo, que las fincas poseen construcciones ilegales, excesos de área en los permisos solicitados o que poseen construcciones con permiso y otras sin permiso y aun así, estos sujetos pasivos recurren a la Municipalidad para que se les otorgue el aval para poder solicitar el servicio de agua potable al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

También se identificó, que para los casos en que se modificó automáticamente la base imponible por las causas señaladas en los artículos 14 o 15 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles no se documentó adecuadamente en los expedientes, el procedimiento utilizado, el razonamiento o criterio profesional, los formularios de visitas de campo y avalúo, ni las acciones de notificación, llevadas a cabo a efecto de cumplir con el debido proceso en los casos que no obedezcan a las modificaciones automáticas señalados en los incisos del a) al e) del artículo 14 de la citada Ley o artículo 22 de su Reglamento.

Al 13 de agosto del 2021, la Municipalidad contaba con 10.280 derechos de propiedad correspondientes a 8.469 fincas. Sin embargo, al confrontar el dato de los 10.280 derechos de propiedad con el total que muestra el “LISTADO GENERAL DE FINCAS Y DERECHOS”, que a esa fecha era de 9.819, existe una diferencia de 461 derechos de propiedad. Asimismo, en ese listado, existen derechos que presentan valores mayores o menores con respecto al valor de la propiedad registrado en el SIGRAMU, También se identificaron 979 propiedades que presentaban valor “0”, para el cálculo del IBI, así como también en cuanto al valor de la finca.

De la evaluación de una muestra de 63 fincas en el SIGRAMU, se determinó que las diferencias en su mayoría son aritméticas y provienen de errores de digitación cuando se incluyeron los montos de las propiedades en el sistema anterior (SIM) de manera incorrecta y que fueron migrados al SIGRAMU con ese tipo de inconsistencias. Considerando las fechas de modificación que registra el sistema, estas inconsistencias han venido afectando el imponible de esos derechos de propiedad desde hace varios años para la determinación del impuesto de bienes inmuebles, lo cual ha implicado menos ingresos para la Institución por ese concepto.

Por otra parte, en el 2020 se tramitaron 269 permisos de construcción por un monto total de ₡10.145.197.404, donde al evaluar una muestra de 50 de esos permisos valorados en ₡7.082.549.866 de ellos que suman ₡5.165.842.338 no fueron incluidos en la base imponible para cobrar el IBI 2021, situación que representó para el Concejo Municipal de Distrito de Cobano una disminución en los impuestos a recaudar por IBI de ₡12.914.609 lo cual sugiere que revisando la totalidad de permisos otorgados, el monto por concepto de IBI dejado de percibir en este año podría aumentar considerablemente.

En lo que respecta al SIGRAMU, también existen fincas cuyo valor a través de los años ha venido hacia la baja de manera significativa en relación con el monto original con que fueron incluidos en el sistema en su momento, debido entre otras cosas a que ha permisos de



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 25 de 29

construcción que se incluyeron en el sistema con menos área de la que se indica en los permisos emitidos, sin embargo, no fue posible localizar en los expedientes, las justificaciones de dichos cambios; en algunos expedientes revisados, no consta si se hizo una valoración de la declaración para aceptar el monto declarado, tampoco consta quien recibió y aprobó el documento y en el caso de los permisos de construcción, el uso de suelo que se le aprobó.

También, se aceptaron declaraciones por cambio de dueño y modificando el valor del inmueble, sin embargo, no consta en los expedientes que se haya realizado una revisión posterior de la información que contiene sobre el cálculo o revaloración realizada, para aceptar el valor declarado; se recibieron declaraciones de nuevos propietarios por correo, sin que se hayan firmado digitalmente, o bien, que presentaran posteriormente la declaración original debidamente firmada; se realizaron inspecciones sobre terrenos declarados de uso agropecuario y revaloraciones, los cuales no fueron documentados.

Sobre la eficiencia y eficacia de la gestión de cobro del impuesto de bienes inmuebles, en el 2018, entre los años 2018 y 2020, el pendiente de cobro por concepto del IBI se incrementó en un 35%; sin embargo, al actualizar los datos al 30 de setiembre 2021, se observa que dicho pendiente de cobro sobre el IBI, sigue creciendo, ya que a esa fecha llegó a ¢634.613.806, es decir aproximadamente un 67% de más en relación con el 2018.

Asimismo, entre el 2018 y 2020, la Institución apenas recaudó anualmente en promedio, aproximadamente el 57% de lo que se puso al cobro por dicho impuesto en esos años, lo que evidencia que la gestión de cobro relacionada con dicho tributo no es eficiente ni eficaz, y puede comprometer las finanzas municipales para atender sus compromisos actuales y asegurar la continuidad de los servicios críticos que se brindan a la comunidad.

Se debe reconocer que la Institución ha hecho grandes esfuerzos en procura de ejercer una gestión de cobro efectiva que no ponga en riesgo las finanzas municipales, especialmente a raíz del fenómeno de la pandemia del Covid 19. No obstante, las mismas no han sido del todo efectivas en el caso particular del IBI, por cuanto como ya se mencionó, el pendiente de cobro de IBI ha venido creciendo a través de los años, y como queda evidenciado en este estudio, existen deficientes controles a lo interno de la Institución, en cuanto al registro de los permisos de construcción y en la fiscalización de declaraciones de bienes inmuebles, para determinar el valor real de las propiedades, que están dando como resultado, una fuga de ingresos importantes por concepto de IBI.

Por último, al 30 de setiembre del 2021, el saldo contable de las cuentas por cobrar por el IBI era ¢519.999.570, sin embargo, según el SIGRAMU hay un pendiente de cobro por ¢634.613.806,00 en esa cuenta (saldo que fue verificado con el reporte de Antigüedad de saldos que emite el SIGRAMU y con el Encargado de Cobros), pero según Contabilidad el pendiente de cobro es ¢519.999.570,00, es decir, existe una diferencia de ¢114.614.236,00 en el saldo final por cobrar a esa fecha entre ambos registros.



4. RECOMENDACIONES

4.1 Al Concejo Municipal

Brindar, en la forma y condiciones que le corresponden conforme a su competencia el apoyo necesario a las acciones que proponga la Administración para el cumplimiento de las acciones giradas por esta Auditoría Interna, en el punto 4.2 de este informe, con el fin de potenciar las oportunidades de mejora en la gestión administrativa municipal, a efecto de contar con información de mayor calidad para la toma de decisiones de los Jerarcas y Titulares subordinados, y transparencia de la gestión.

Comunicar a esta Auditoría, de conformidad al artículo 37 de la Ley General de Control Interno No. 8292, en los próximos 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de este informe, los acuerdos tomados en relación con esta recomendación.

4.2 Al Intendente Municipal

a) Autorizar al Administrador Financiero Tributario para que proceda a la publicación y aplicación del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del 2019, publicado por el Órgano de Normalización Técnica en La Gaceta N° 187 Alcance N°198, lo cual favorecería la actualización de los valores de las diferentes tipologías constructivas que se utilizan para establecer el impuesto de construcciones, que llevaría a lograr una mayor recaudación por ese tributo y complementariamente la actualización del monto del impuesto de bienes inmuebles para su respectivo cobro en los plazos de ley, ya que se incorporan tipologías que no existían en el 2013 que podrían ser de mucha utilidad a la hora de efectuar el proceso de declaración y valoración constructiva.

Como complemento de dicha actualización, también debe revisarse y ajustarse en el portal digital de la Institución, la información referente a la Plataforma de Valores utilizada para establecer el valor total de un inmueble, ya que es distinta a la que se está aplicando en la realidad, lo cual tiende a confundir al Administrado, por cuanto algunos valores varían substancialmente.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de las acciones tomadas, a más tardar el 21 de enero del 2022. Ver punto 2.1.1) de este informe.

b) Fortalecer la estructura orgánica del Departamento de Bienes Inmuebles, con el recurso y logística necesarios, que le permita cumplir de manera eficiente con el precepto legal que le dispone la Ley de Bienes Inmuebles, en cuanto al proceso de recepción y registro de las declaraciones de bienes inmuebles y lo que respecta a la fiscalización y actualización de los valores de los bienes inmuebles del Distrito, para el cobro del respectivo impuesto.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia implementada, a más tardar el 21 de enero del 2022. Ver punto 2.1.2) de este informe.

c) Solicitar a la Asesoría Jurídica que emita criterio legal en cuanto a si es factible que el Área de Bienes Inmuebles, en lo sucesivo se abstenga de dar avales a los administrados que



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 27 de 29

así lo solicitan para tramitar el servicio de agua potable al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, cuando estos han infringido la Ley de construcciones con la ejecución de obras sin contar con la respectiva licencia municipal, a pesar de que eventualmente estén pagando el impuesto de bienes inmuebles. De conformidad con el criterio emitido ordenar lo que corresponda.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de las acciones tomadas, a más tardar 28 de febrero de 2022. Ver punto 2.1.2) de este informe.

d) Ordenar al Perito Topógrafo del Área de Bienes Inmuebles, en lo sucesivo se documente adecuadamente en los expedientes, conforme a las directrices emitidas por el ONT, el procedimiento utilizado, el razonamiento o criterio profesional, los formularios de visitas de campo y avalúo, y las acciones de notificación llevadas a cabo, a efecto de cumplir con el debido proceso en los casos en que los administrados no obedezcan a las modificaciones automáticas señalados en los incisos del a) al e) del artículo 14 de la Ley del Impuesto de Bienes Inmuebles y 22 su Reglamento.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de las acciones tomadas, a más tardar el 28 de febrero de 2022. Ver punto 2.1.2) de este informe.

e) Implementar, en coordinación con la encargada del Departamento de Construcciones, un plan de acción con actividades y responsables de su ejecución para el establecimiento de medidas de control, que permita un seguimiento oportuno a los procesos de clausura de obras constructivas por infracción a la Ley de Construcciones y de la imposición de las sanciones a los propietarios de los inmuebles que incurran en este tipo de contravenciones, de conformidad con el capítulo XXI de la Ley de Construcciones.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia elaborada e implementada, a más tardar el 28 de febrero de 2022. Ver puntos 2.1) de este informe.

f) Diseñar y poner en práctica en el término de tres meses y con la participación activa de las unidades administrativas y funcionarios que se consideren pertinentes, un plan de acción que permita solucionar de manera integral, oportuna, efectiva y permanente, las debilidades expuestas en este informe, relacionadas con la calidad de información del SIGRAMU, en el que se incluyan como mínimo las actividades específicas a realizar, los recursos necesarios, los funcionarios responsables de su ejecución y seguimiento, así como el plazo máximo para su cumplimiento, que no podrá sobrepasar el lapso de 12 meses después de propuesto el plan, en el cual se considere entre otras, al menos las siguientes actividades:

- i. La estrategia que debe garantizar la actualización de la base imponible de los bienes inmuebles y el cobro correcto del IBI, ya sea mediante la ejecución de avalúos de bienes inmuebles o actualización de las declaraciones que presentan los contribuyentes.
- ii. La estrategia para incorporar oportunamente la información de los permisos de construcción para el cálculo del valor imponible de los bienes inmuebles para determinar el impuesto a cobrar por ese concepto en el periodo que legalmente corresponda.



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 28 de 29

- iii. La estrategia sobre el respaldo documental cuando se producen variaciones del valor imponible de bienes inmuebles

Para tales efectos, en el término de tres meses calendario, contado a partir de la fecha de recibo del respectivo informe, debe remitirse un oficio a la Auditoría Interna en el que se detallen las acciones ejecutadas y se indique expresamente el debido acatamiento de esta recomendación. Ver punto 2.2 de este informe.

g) Ordenar de inmediato la realización de un estudio del pendiente de cobro, por antigüedad de saldos del impuesto de bienes inmuebles y de acuerdo con el principio de materialidad de la deuda, elaborar y aplicar estrategias de cobro, tanto administrativo como judicial. En ese sentido, este Concejo Municipal, debe dar estricto seguimiento de los resultados de la gestión y recuperación de este tributo y así minimizar el riesgo de que se presenten solicitudes de prescripción que pongan en peligro la recaudación de fondos para el cumplimiento de los objetivos y metas de acuerdo con sus competencias municipales.

En la estrategia de cobro por aplicarse, debe tenerse en cuenta, entre otros factores, los siguientes:

- a) Fortalecimiento, en coordinación con las unidades administrativas correspondientes del proceso de inspecciones y notificaciones, con el propósito de robustecer la presencia municipal e impactar en la disminución de la morosidad tributaria en general.
- b) Diseño e implantación de una estrategia y las herramientas que procuren mayor efectividad en el seguimiento de los plazos otorgados en las notificaciones emitidas a contribuyentes morosos, con el propósito de que no pierdan efecto y si procede, poder llevar los casos, en forma oportuna, a cobro judicial para evitar prescripciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de cobro administrativo y judicial de esta Municipalidad para lograr una eficiente recaudación y disminuir el pendiente de cobro.
- c) Diseño e implantación de una estrategia y las herramientas que procuren efectividad en el seguimiento de los plazos otorgados para que los abogados externos que se contraten sobre el seguimiento de la gestión de cobro que realicen.

Para tales efectos deberán remitir a esta auditoría interna, al término del plazo de seis meses calendario, el plan propuesto y una vez cumplidos los plazos de ejecución presentar un informe con un detalle de las acciones ejecutadas y de los resultados alcanzados producto de la implementación de la recomendación. Ver punto 2.3 de este informe.

h) Ordenar al Contador Municipal, determinar las causas por las cuales existen diferencias significativas entre el saldo contable de las cuentas por cobrar al 30 de setiembre del 2021 en relación con las cifras que arroja el SIGRAMU a esa fecha y con base en los resultados de dicha evaluación, hacer los ajustes que corresponda en los estados financieros.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación, se otorga plazo a más tardar el 28 de febrero de 2022 al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que contenga las acciones tomadas. Ver punto 2.4 de este informe.



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
AUDITORIA INTERNA

INFORME N°. AIM-05-2021

Página 29 de 29

5. CONSIDERACIONES FINALES

- 5.1 La información que se solicita en este informe es para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones, deberá remitirse en los plazos y términos antes fijados por la Auditoría Interna.
- 5.2 Se recuerda a la Administración la obligatoriedad de analizar e implementar las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, N° 8292.



Licda. Maricel Rojas León, M.Sc
Auditora Interna