



Cócano, 30 de mayo de 2018

Oficio No. AIM-80-2018

Señora
Cinthya Rodríguez Quesada
Intendente Municipal
CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

Estimada señora:

Asunto: Oficio de advertencia sobre el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles en condominios.

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley General de Control Interno, n.º 8292, la auditoría interna es la actividad que debe proporcionar seguridad al ente u órgano estatal, procurando validar y mejorar sus operaciones y contribuir a que se alcancen los objetivos institucionales. Asimismo, le brinda a la ciudadanía una garantía razonable de que la actuación del jerarca y la del resto de la administración, se ejecuta conforme al marco legal y técnico y a las prácticas sanas.

En ese sentido y de acuerdo con las competencias establecidas a las auditorías internas en el inciso d) del artículo 22 de la citada Ley, se señala que dichas unidades deben advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles consecuencias de determinadas conductas o decisiones, cuando sean de su conocimiento.

En virtud de lo expuesto, esta Auditoría Interna y con el afán de contribuir con el desempeño transparente y ajustado al marco legal y técnico por esta Municipalidad y fortalecer su sistema de control interno estima necesaria, emitir la presente advertencia acerca de la urgencia de que se promulguen las directrices y reglamentos en materia urbanística tal y como lo dispone el artículo 13 inciso q) del Código Municipal y se tomen las acciones necesarias para cobrar el impuesto de bienes inmuebles de acuerdo con el ordenamiento legal establecido.

Lo anterior, por la razón de que el Concejo Municipal, no ha emitido las regulaciones necesarias para que esta actividad se desarrolle en forma ordenada en el Distrito de Cóbano, ya que únicamente aprueba el permiso de uso de suelo, según se desprende de los acuerdos municipales que se han dictado a la fecha del estudio.

En efecto, el artículo 13 inciso p) del Código Municipal establece dentro de las atribuciones del Concejo, dictar las medidas de ordenamiento urbano. Como complemento de esa norma, el dictamen C-235-99 de la Procuraduría General de la República entre otros aspectos indicó:

” ...IV.- CONCLUSIÓN.1.- Corresponde al Concejo adoptar el acto final decisorio de aprobar o improbar la construcción de una urbanización en su respectivo cantón.2.- El Concejo tiene que ajustarse a la normativa vigente en materia urbanística. Además, su decisión tendrá que estar sustentada en los informes o estudios técnicos elaborados por el ingeniero municipal. 3.- Por



consiguiente, no es competencia del ingeniero municipal aprobar o improbar la construcción de urbanizaciones en el cantón. 4.- El Departamento de Ingeniería municipal es un órgano consultivo del Concejo.” ...

Por otra parte, en consulta efectuada al Ingeniero Municipal en relación con:

1. Si en el Departamento a su cargo existen expedientes o registros separados de los condominios.
2. Si cuando se tramitan permisos de construcción, movimientos de tierra u otros, se vinculan al condominio o se tramitan como permisos aislados.
3. Cuál es el procedimiento utilizado por el Departamento a su cargo para tramitar el cambio de uso de una finca para el régimen de condominio.

Sobre dichas interrogantes, el funcionario manifestó lo siguiente:

En el departamento existen los siguientes expedientes en archivos:

Nombre Condominio	Permisos
Condominio combinado horizontal vertical comercial turístico y residencial playa carmen	27/2005-078/2006-251/2007
Condominio horizontal residencial con fincas filiales primarias individualizadas mar a mar	033/2008
Condominio Horizontal residencial hacienda techo del mundo	182/2009 - 099/2010
Condominio horizontal residencial mar a mar Dos	31/06
Condominio horizontal residencial y comercial con fincas filiales primarias individualizadas valle de luz	023/2013 - 046/2013 - 127/2013 - 129/2013 - 128/2013
Condominio horizontal residencial con fincas filiales primarias individualizadas cerro lindo	114/2013
Condominio horizontal residencial comercial turístico de fincas filiales primarias individualizadas brisas del mar	02/2013
Condominio horizontal residencial haciendas del gran pacífico	144/2013
Condominio residencial horizontal de FFPI Mystica	103/2016-123/2013 . 134/2013- 074/2015
Condominio horizontal residencial el bosque filial lote diecinueve	103/2016
Condominio horizontal residencial es bosque filial lote número catorce	102/2016
Condominio horizontal residencial de fincas filiales privativas individualizadas pacific blue	048/2014- 050/2014
Condominio horizontal residencial con fincas filiales primarias individualizadas las palmas en F.F.P.I. dos del condominio	088/2014
Condominio horizontal residencial el bosque en FFPI numero dieciocho del C.H.R. Mar a Mar	158/2016
Condominio Vertical residencial los nidos en FFPI número once del condominio horizontal residencial FFPI Mar a Mar	026/2016-067/2014



Sin embargo, a raíz de la respuesta que el mismo funcionario da sobre el punto 2) que se le consultó, es evidente que en ese departamento no se llevan expedientes donde se pueda constatar paso a paso, el desarrollo de las diferentes obras que se van ejecutando en cada uno de los condominios existentes, ya que cuando se tramitan permisos de construcción en condominios, movimientos de tierra, entre otros, estos se tratan de manera aislada unos de otros respecto al condominio.

Por otra parte, pese a que el Ingeniero Municipal menciona en su respuesta que no se han presentado casos en los que la parte interesada gestione ante el gobierno local, el cambio de uso de una finca para el régimen de condominio y que no consta un procedimiento estándar para realizar el tipo de trámite; y que el procedimiento consistiría en presentar los documentos habituales del uso de suelos y una copia de la escritura del condominio junto con el plano catastrado de la finca madre; esto para formular un criterio y elevarlo a aprobación del Concejo Municipal, es necesario indicar que, según la información suministrada por el Registro Nacional, en el Distrito de Cóbano existen registrados 15 propiedades en condominio (ver anexo 1 de este oficio). Sobre este particular es importante hacer notar que en total todas estas fincas en condominio estas compuestas por 1230 fincas filiales.

Como consecuencia de la ausencia de normativa que regule internamente el trato que debe dársele a las fincas en condominio y de registros confiables para controlar la ejecución de obras en esas propiedades, así como la falta de mecanismos de coordinación entre Ingeniería Municipal con la Administración Tributaria para el cobro del impuesto de bienes inmuebles, en el caso de los condominios, ese cobro del impuesto se realiza sin observar lo que al respecto establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 de 28 de octubre de 1999, ya que cuando esta última área recibe la información de permisos de construcción de fincas en condominios, estos se tratan de manera individual con respecto al condominio al que pertenecen.

En consulta escrita efectuada al Administrador Tributario sobre:

1. Cuál es el procedimiento utilizado para establecer la base imponible para el cobro del impuesto de la finca matriz y filiales de un condominio;
2. La forma en que se da cuenta la Administración Tributaria que a una finca se cambió al régimen de condominio y en qué momento se efectúan las modificaciones de valor de propietarios;
3. Si se lleva un registro de expedientes separados de las propiedades en condominio que existen en el distrito”.

El funcionario manifestó lo siguiente:

“1. ...En los pocos casos de filiales que se han presentado desde que contamos con el perito valuador, se ha realizado por parte del perito un valor de la finca madre y se le carga el monto proporcional según lo indicado en el estudio registral, o bien por medio de regla de 3 tomando en cuenta el monto y medida total del terreno contra la medida de la finca filial. 2..



Únicamente a la hora de que se presenta a declarar el administrado, se presenta a realizar algún tipo de trámite y aparece sin la filial inscrita o bien cuando el registro nacional envía el listado de fincas nuevas y gravámenes y aparece una hipoteca por ejemplo en las filiales. Actualmente se efectúan cuando el administrado se presenta a declarar o por modificación automática. 3..No, Solo expedientes por propiedad...”.

Sobre el particular, la Procuraduría General de la República, en el Dictamen C-20 del 2003, entre otros aspectos relevantes señaló que el pago de los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten la **propiedad común** -refiriéndose a condominios-es un gasto común, así como los cánones correspondientes a los derechos administrativos de concesión, en su caso, y cualquier otra carga obligatoria; sin perjuicio, que las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas, lleven una cuenta independiente para cada filial (artículo 19, inciso a de la Ley n.º 7933).

A la letra, ese criterio del órgano procurador señala:

*“. Así las cosas, los impuestos y tasas nacionales y municipales que afectan a los elementos privativos, corresponde su pago a los respectivos condóminos y, por consiguiente, tal gasto no puede subsumirse dentro de los comunes. Incluso, así se desprende del segundo párrafo del numeral 20 de la Ley 7933, donde queda claro que el impuesto sobre bienes inmuebles recae sobre las filiales, al disponerse que las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, **solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles**. Por el contrario, los elementos comunes son los demás del edificio o edificación, indispensables para el adecuado uso y disfrute de los elementos privados; sobre ellos, los condóminos ejercen un derecho de copropiedad. El artículo 10 de la Ley n.º 7933 indica, en forma clara y concisa, cuáles son los elementos. Precisamente, el inciso a) del numeral 19 se refiere a los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten este tipo de propiedad, constituyendo el sujeto pasivo de la obligación tributaria el condominio, una especie de ente colectivo sin personalidad jurídica,...”... III.- CONCLUSIONES. 1.- En el régimen de propiedad en condominio, para efectos de la administración y cobro de los impuestos y tasas municipales que afectan la PROPIEDAD COMÚN, no los bienes propios, existe un solo sujeto pasivo de la obligación tributaria, sin perjuicio del deber de la Administración Tributaria de llevar una cuenta independiente para cada filial.”.*

De lo anterior, se concluye que el Concejo Municipal no ha emitido la reglamentación necesaria en materia urbanística para que el Distrito de Cóbano se desarrolle en una forma ordenada. Además, el Departamento de Ingeniería no cuenta con expedientes de los proyectos en condominio que se han aprobado, lo cual no permite llevar el control de las construcciones que se desarrollan en esos proyectos. Situación que limita a la Administración Tributaria para cobrar el Impuesto de Bienes Inmuebles a los condominios



conforme lo faculta la Ley n.º 7933 de 28 de octubre de 1999, con el consiguiente perjuicio para las arcas municipales ya que se está realizando sobre el valor de la finca madre determinado por parte del perito y se le carga el monto proporcional según lo indicado en el estudio registral, o bien por medio de regla de tres tomando en cuenta el monto y medida total del terreno contra la medida de la finca filial.

Al respecto, es importante señalar que el artículo 128 de la Ley General de la Administración Pública No. 6227, establece que el acto administrativo será válido cuando sea conforme substancialmente con el ordenamiento jurídico.

Uno de los elementos fundamentales del acto administrativo es el motivo, y de acuerdo con lo ordenado por el artículo 133.1 de la misma Ley:

"El motivo deberá ser legítimo y existir tal y como ha sido tomado en cuenta para dictar el acto".

Por su parte, la Ley contra la corrupción y el enriquecimiento ilícito en la función pública No. 8422, del 6 de octubre del 2004, publicada en "La Gaceta" 212, del 29 de octubre del 2004, señala en sus artículos 3 y 4 el "**Deber de probidad**" y las consecuencias de su incumplimiento, el cual se refiere a que "*El funcionario público estará obligado a orientar su gestión a la satisfacción del interés público. Este deber se manifestará, fundamentalmente, al identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias, de manera planificada, regular, eficiente, continua y en condiciones de igualdad para los habitantes de la República; asimismo, al demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio de las potestades que le confiere la ley; asegurarse de que las decisiones que adopte en cumplimiento de sus atribuciones se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución en la que se desempeña y, finalmente, al administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente*". Además, "*Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que procedan, la infracción del deber de probidad, debidamente comprobada y previa defensa, constituirá justa causa para la separación del cargo público sin responsabilidad patronal*".

Adicionalmente, el artículo 5 de esa norma jurídica señala "*La función administrativa ejercida por el Estado y los demás entes públicos, así como la conducta de sujetos de derecho privado en las relaciones con estos que se realicen al amparo del texto de una norma jurídica y persigan un resultado que no se conforme a la satisfacción de los fines públicos y el ordenamiento jurídico, se considerarán ejecutadas en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma jurídica que se haya tratado de eludir*".

En virtud de lo expuesto, **se advierte** a esa Intendencia Municipal que, conforme el artículo 17 inciso a) del Código Municipal¹, debe tomar las acciones correspondientes para que en el plazo de un mes, se elabore un plan de acción con responsables y fechas de cumplimiento de actividades, para llevar a cabo un estudio detallado de las propiedades en

¹ Artículo 17. Corresponden al alcalde municipal las siguientes atribuciones y obligaciones: a) Ejercer las funciones inherentes a la condición de administrador general y jefe de las dependencias municipales, vigilando la organización, el funcionamiento, la coordinación y el fiel cumplimiento de los acuerdos municipales, las leyes y los reglamentos en general.



condominio existentes en el Distrito y con base en el mismo, se establezca para cada una de las filiales, el cobro del impuesto sobre Bienes Inmuebles y el cobro de las áreas comunes al condominio como tal, en el cumplimiento estricto de la normativa aplicable. Los plazos descritos en dicho plan no deben sobrepasar los seis meses.

Asimismo, se le **previene**, que, en el evento de no corregir las deficiencias enumeradas en este oficio en el plazo establecido, de acuerdo con la disponibilidad de recursos, se programara un estudio para determinar las eventuales responsabilidades administrativas que podrían corresponder a los funcionarios que a la fecha no han cumplido con su deber de probidad en cuanto a la administración y cobro de los tributos municipales.

Atentamente,

Licda. Maricel Rojas León M.Sc
Auditora Interna
Concejo Municipal de Distrito de Cobano

Ci: Concejo Municipal
Expediente



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO, PUNTARENAS

AUDITORIA INTERNA

TEL: (506) 2642-0238/0161

municobano.auditoria@gmail.com

ANEXO UNICO

PRO V	NUME RO	H	FINCA_MADRE	FECHA_INSCRIPCION	NOMBRE_CONDOM
6	2267	M	600091137	02/04/09 09:01:42,781668000 PM	CONDominio COMBINADO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL TURISTICO Y RESIDENCIAL PLAYA CARMEN
6	2853	M	600155843	17/08/09 01:55:14,226253000 PM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS MAR A MAR
6	3005	M	600167055	04/08/10 02:26:44,872102000 PM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDA TECHO DEL MUNDO
6	3106	M	600078780 F	06/04/11 01:23:23,998660000 PM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL MAR A MAR DOS
6	3391	M	600169179	05/02/13 07:38:13,953813000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VALLE DE LUZ
6	3737	M	600179181	21/07/14 10:46:33,800812000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS CERRO LINDO.
6	3580	M	600193358	19/11/13 10:08:33,184753000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL TURISTICO DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BRISAS DEL MAR
6	3683	M	600200278	20/05/14 09:14:46,262510000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDAS DEL GRAN PACIFICO
6	4069	M	600152259	09/12/15 08:36:39,232316000 AM	CONDominio RESIDENCIAL HORIZONTAL DE FFPI MYSTICA
6	4276	M	600078786 F	30/11/16 09:36:33,371822000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL EL BOSQUE FILIAL LOTE DICIENUEVE
6	4271	M	600078781 F	22/11/16 06:11:22,842857000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL EL BOSQUE FILIAL LOTE NUMERO CATORCE
6	3825	M	600194974	28/11/14 09:18:32,659446000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIVATIVAS INDIVIDUALIZADAS PACIFIC BLUE
6	4158	M	600107781 F	31/05/16 08:45:31,772803000 AM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LAS PALMAS EN F.F.P.I-DOS DEL CONDOMINI
6	4250	M	600078785 F	02/11/16 03:35:44,463640000 PM	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL EL BOSQUE EN FFPI NUMERO DIECIOCHO DEL C.H.R. MAR A MAR
6	4365	M	600078778 F	29/05/17 01:42:43,563740000 PM	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL LOS NIDOS EN FFPI NUMERO ONCE DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FFPI MAR A MAR

Fuente: Registro Nacional