

Situación actual en la aplicación  
de la normativa:  
¿es inadecuada la relación entre la norma  
y la gestión catastral real?



Licda. Rocío Espinosa Jiménez  
Órgano de Normalización Técnica  
Ministerio de Hacienda  
Costa Rica

Octubre del 2012

# División territorial

Provincias:

7

Cantones:

81

Distritos:

473



Decreto Ejecutivo 35213 del  
05/05/2009

# Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ley N° 7509 el 09 de mayo de 1995

Es un impuesto nacional en favor de las municipalidades y, como administración tributaria, deben :

- Registrar sus contribuyentes
- Gestionar y fiscalizar las declaraciones
- Valorar los inmuebles
- Recaudar el impuesto

# VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Todo inmueble debe ser valorado cada 5 años

El contribuyente tiene la obligación de presentar una declaración del valor de sus inmuebles al menos cada cinco años.

Art. 16

Si la municipalidad no acepta el valor declarado o el contribuyente no cumple con su deber formal de declarar, la Municipalidad debe realizar el avalúo del inmueble y establecer su valor

Art. 17

# Fiscalización

**“ARTICULO 25.- POTESTADES SOBRE CONTROL DE INGRESOS Y EXONERACIONES.** La Contraloría General de la República podrá fiscalizar si los responsables dentro de la administración activa, encargados de la determinación, gestión de cobro, percepción, custodia y depósito de las rentas y de otros fondos públicos, cumplen a cabalidad con sus funciones.”

Ley Orgánica de la CGR

# Situación del sistema catastral-registral en el 2000

- *Incongruencias entre la información del Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro: 1,2 millones de predios registrados versus 1,6 millones de planos catastrales aproximadamente.*
- *No existe un catastro técnicamente elaborado y legalmente establecido que cubra la totalidad del territorio nacional (...)*

# Situación del sistema catastral-registral en el 2000

(...)

- *Se estima que 40% de los planos contenidos en el Catastro Nacional, corresponden a una múltiple inscripción o titulación.*
- *El área de las propiedades inmobiliarias registradas excede más de un 20% el área total del territorio nacional.*

# Ley N° 8154

Contrato de Préstamo número 1284-OC/CR, para ejecutar el "Programa de Regularización del Catastro y Registro"

Objetivo principal:

*"el mejoramiento de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble y, con ello, contribuir a mejorar el clima para la realización de las inversiones públicas y privadas en Costa Rica".*

# Componentes iniciales

- Formación del Catastro inmobiliario y compatibilización con el Registro.
- Modernización Institucional del Catastro y Registro.
- Establecimiento del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT)
- Prevención y resolución de conflictos sobre derechos de la propiedad inmueble.
- Fortalecimiento municipal para el uso de la información catastral.
- Apoyo a la gestión fiscal municipal.
- Fortalecimiento municipal en temas de planificación de inversiones y ordenamiento territorial.

# Objetivos agregados en el 2007

- Mayor capacidad y mejores instrumentos de los municipios para consultar y actualizar de manera ágil y precisa la información inmobiliaria de sus cantones.
- Mayor capacidad de los municipios de ajustar la base tributaria y sus políticas de ordenamiento territorial sobre la base de cartografía digital actualizada.
- Formar el catastro para todo el territorio nacional, para que cada uno de los predios existentes contara con una ficha unívoca inscrita en el Registro Inmobiliario en la que se registre la información textual y gráfica, con el fin de garantizar la identidad jurídica y geográfica de cada predio

# En la actualidad

- Se cuenta con fotografía aérea del 87% del territorio del país a escala 1:25000, de la que se han obtenido ortofotos a escala 1:5000
- Se cuenta con fotografía aérea del 98% de los principales centros de población del país a escala 1:6000, de la que se han elaborado ortofotos a escala 1:1000

Fuente: Unidad Ejecutora del PRCR

# En la actualidad

- Se ha logrado el levantamiento catastral de 575.000, que representan 36 cantones.
- De estos 36 cantones que cuentan con expediente predial, en diez de ellos se han llevado a cabo la exposición pública, con el fin de declarar la zona catastrada.

Fuente: Unidad Ejecutora del PRCR

# ZONAS CATASTRADAS DECLARADAS AL 2011

1.- Distrito 10 Isla del Coco, cantón 1, Provincia 6 de Puntarenas (23.85 km<sup>2</sup>)

2.- Distritos 1 Santa Bárbara, 2 San Pedro, 3 San Juan, 4 Jesús, y 6 Purabá, cantón 4, Provincia de Heredia (53 km<sup>2</sup>)

**TOTAL: 6 DISTRITOS**

Decreto Ejecutivo 36830 del 12 de setiembre del 2011

# Labor de las municipalidades



MUCHAS gracias

