

**DIRECCION DE VALORACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN**



CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

Marietta Montero Zúñiga.



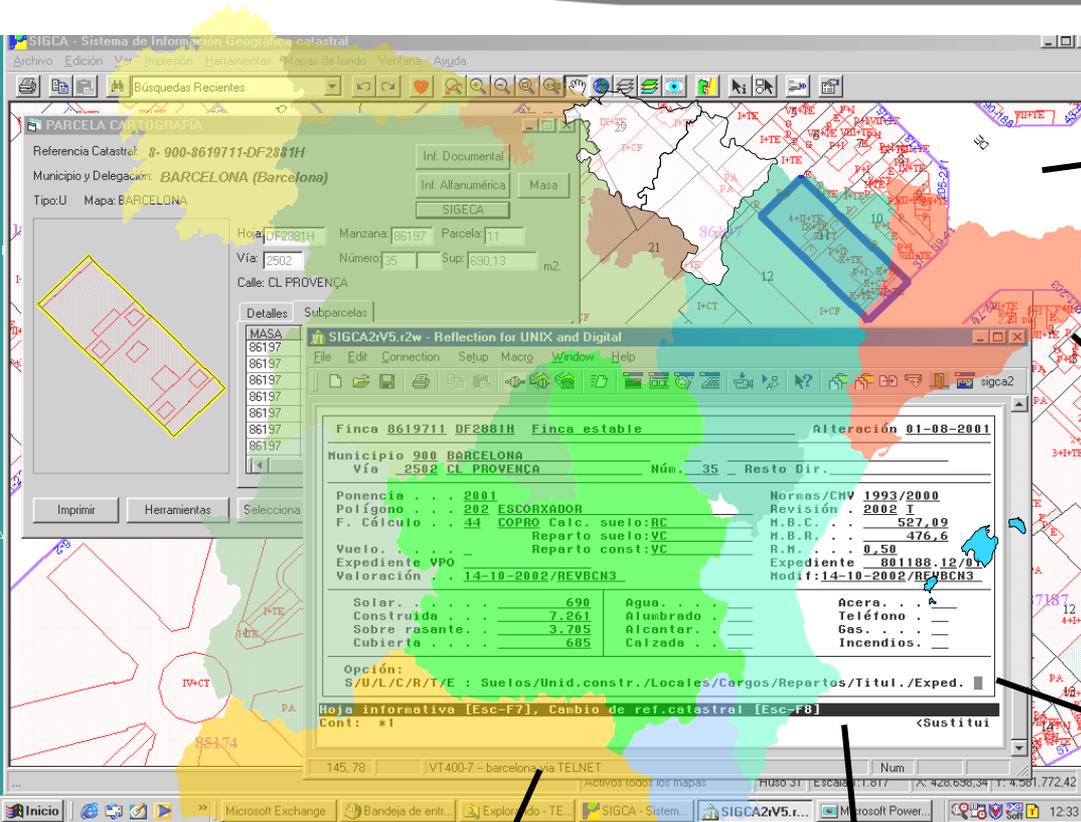


CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

El desarrollo económico de un país está vinculado a una financiación con base en un sólido sistema tributario territorial

- Para lograrlo es necesaria la disponibilidad de un Sistema de Registro e Inventario de los BI que permita:
- La aplicación de las leyes.
- Garantizar seguridad de la propiedad.
- Que las transacciones se hagan con total transparencia.
- Que se garantice la seguridad en la ocupación de suelo.
- La seguridad de los títulos de propiedad y las posibles cargas hipotecarias sobre la misma.

USOS DE LA INFORMACION CATASTRAL-REGISTRAL



FISCALIDAD

Base para Propiedad Inmobiliaria

Prevención Fraude Fiscal

SISTEMA REGISTRAL
Regularización de la propiedad

POLÍTICAS PÚBLICAS

Valoraciones urbanísticas, expropiaciones.

Política Agraria Nacional

Ayudas, subvenciones, riesgos, becas, CNE.

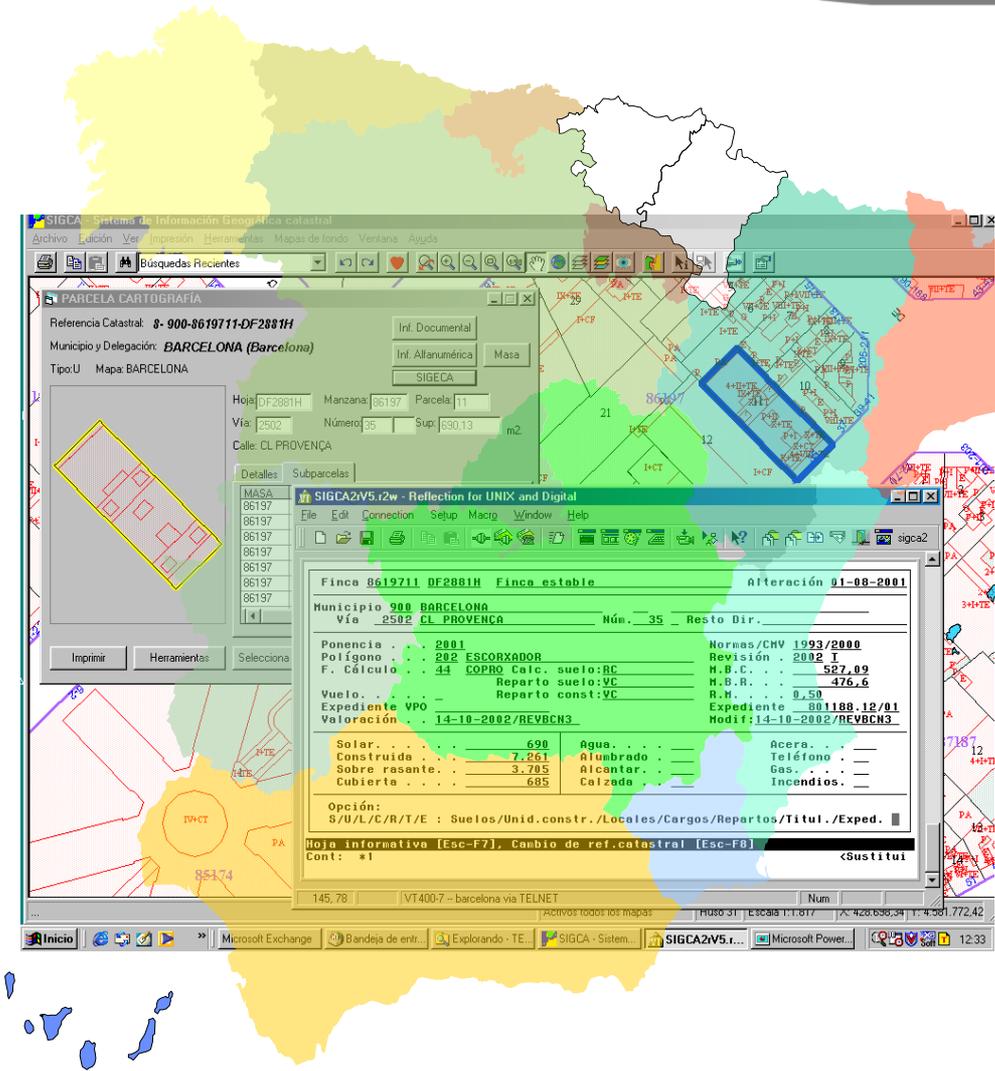
AL SERVICIO DE LOS CIUDADANOS

- Información Territorial
- Seguridad jurídica y económica de los derechos de propiedad

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

- Cartografía
- Ortofoto
- Urbanismo

USOS DE LA INFORMACION CATASTRAL Y REGISTRAL



ADMINISTRACIÓN LOCAL

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Impuesto sobre construcciones
- Canon Zona Marítima terrestre.

ADMINISTRACIÓN

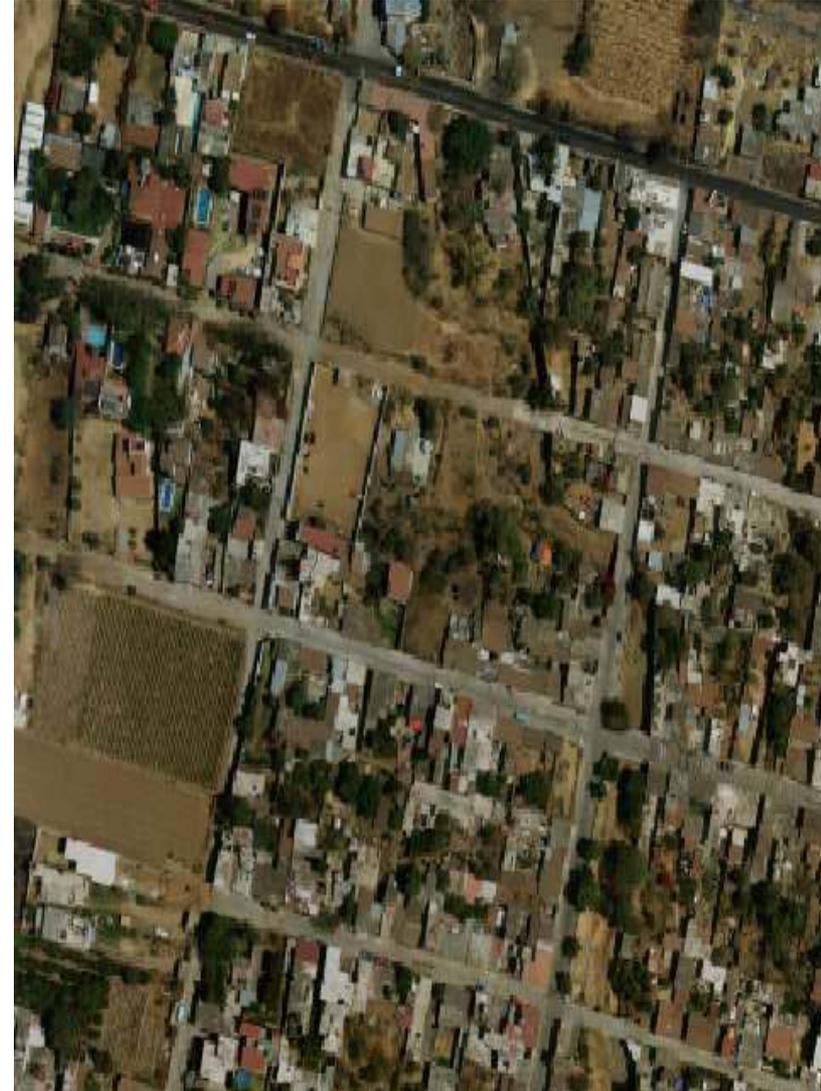
- Manejo de ZONAS ABRE (parques nacionales, indígenas, etc.)
- Control de zonas de riesgo (CNE)

ADMINISTRACIÓN ESTATAL

- Impuesto traspaso de bienes inmuebles.
- Impuesto s/renta-incrementos patrimonio.
- Impuesto solidario

Cartografía - ortofoto

- ◎ LA CARTOGRAFÍA SON DIBUJOS SOBRE LOS QUE SE PUEDE OBTENER INFORMACION DE CONSTRUCCIONES QUE EXISTEN, LAS INSTALACIONES, QUE PUEDEN SER BASE PARA DETERMINAR LA OBLIGACION TRIBUTARIA.
- PROPORCIONA A LA ADMIN.TRIBUTARIA Y A LOS CIUDADANOS EN GENERAL UN GRAN INVENTARIO DE DATOS DE INTERES TRIBUTARIO, JURIDICO Y ECONOMICO, QUE ENLAZADOS A UNA BASE DE DATOS REGISTRAL, PERMITEN SABER DE QUIEN ES EL PREDIO, SUPERFICIE, LOCALIZACION Y MOVIMIENTOS REALIZADOS.
- ◎ LA ORTOFOTO ES UNA FOTOGRAFIA AEREA PROCESADA CON LA CUAL PODEMOS MEDIR DISTANCIAS SOBRE ELLA COMO SI FUERA UN MAPA, PERMITE DETERMINAR CARACTERISTICAS BASICAS COMO FRENTE, FONDO, AREAS DE PROTECCION, UBICACIÓN DE LAS PROPIEDADES PUBLICAS.



CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

Gestión de la información registral - catastral.

Conjunto de operaciones y actuaciones para formar, actualizar y disponer el Catastro Inmobiliario, mantener e integrar con la información registral y ofrecer un inventario completo, preciso y seguro de los BI existentes en el país:

- 1. Identifica física y gráficamente los BI (vuelos aéreos, cartografía, investigación y comprobación en campo, medición de superficies, etc.).**
- 2. Determinar los titulares de derechos de propiedad, de uso o disfrute de los BI.**
- 3. Elaborar un registro de propietarios y de propiedades.**
- 4. Conservar, mantiene, modificar tanto física, jurídica o económico todos los cambios que se produzcan en los BI.**
- 5. Resuelve recursos contra los actos de gestión catastral-registral**
- 6. Da publicidad registral sobre toda la información registral-catastral de los BI**

CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES



Gestión tributaria inmobiliaria .

Conjunto de acciones que realiza la ADM.TRIBUTARIA para lograr la correcta determinación de la Obligación Tributaria, el control a los incumplidores a partir de la información de trascendencia tributaria y de sus relaciones con terceros:

1. Fijar y actualizar el **valor** de los bienes inmuebles
2. Ubicar el inmueble- física y gráficamente
3. Ubicar el propietario,, lo requiere y notifica
4. Determina la Obligación Tributaria
5. Realizar la gestión cobratoria efectiva
6. Otorgar beneficios o exenciones tributaria
7. Recaudación del Impuesto.
8. Detectar y requiere a incumplidores
9. Fiscalizar las movimientos con BI, detecta acciones de fraude fiscal.
10. Atiende reclamos contra los actos y recursos de gestión tributaria.

CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

INFORMACION PARA LA GESTION TRIBUTARIA

1. Registro de propietarios de los inmuebles: **Todos los BI estén inscritos o no, todas las características de identificación como Nombre completo, número de cédula válido, domicilio, razón social, condición de titulares, poseedores, o sujetos pasivos de los bienes BI**
2. Registro de Fincas: **Una descripción gráfica de los inmuebles, localizados y referenciados a un punto con una base cartográfica adecuada, actualizada Y COMPLETA.**

CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

3. VALOR FISCAL NACIONAL

AUTODETERMINACION DEL VALOR a través de una escritura publica se cobra el impuesto sobre el valor más alto, entre el precio definido en esa escritura y el valor fiscal determinado por la Administración tributaria para efectos del Impuesto de Traspaso a través de las , la suma de las hipotecas, las cédulas hipotecarias, las segregaciones, rectificaciones de cabida (actualización automática en RUBI).

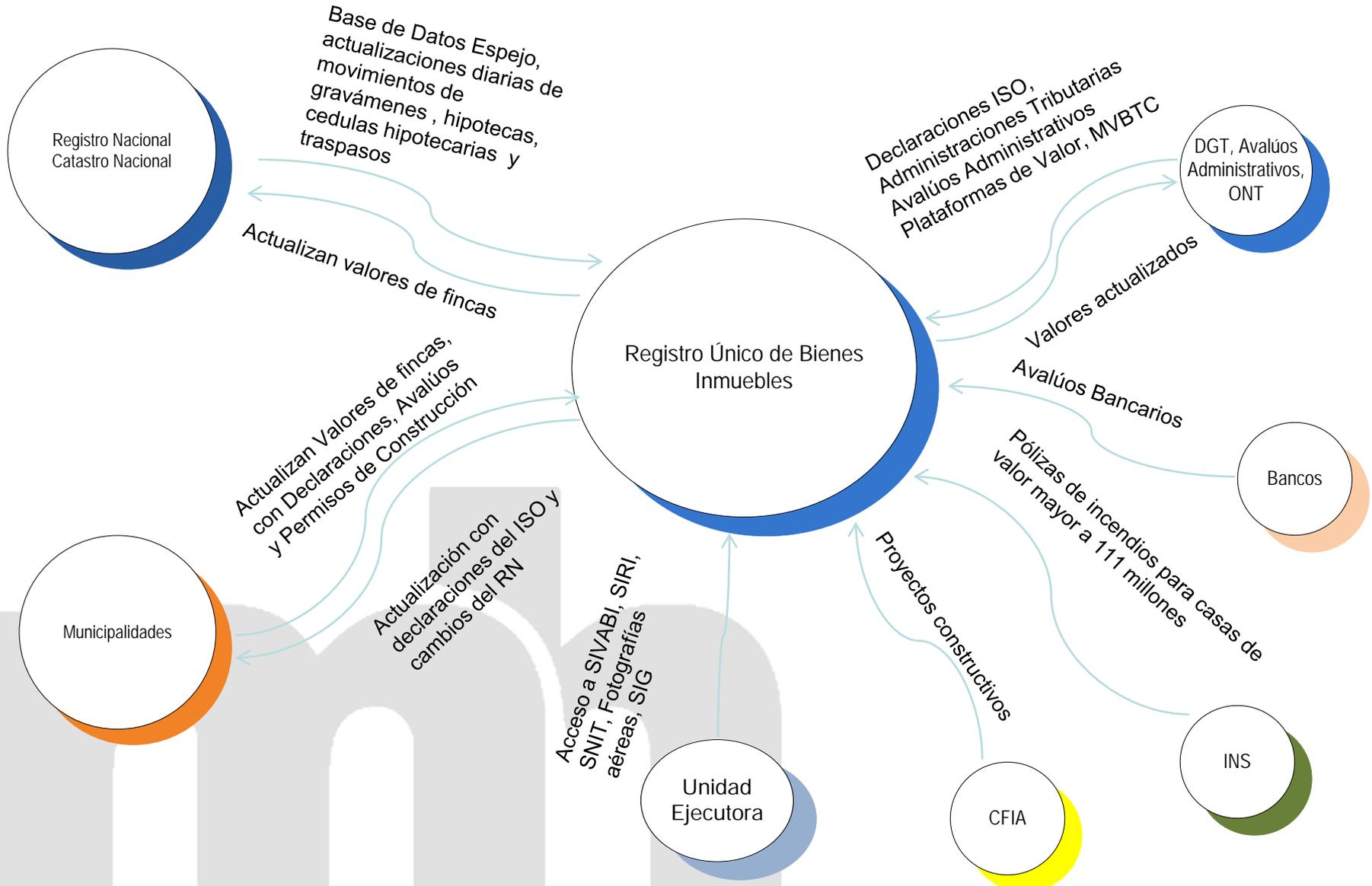
AUTODETERMINACION DE VALOR en declaraciones municipales para efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles. permisos de construcción, avalúos de oficio.

AUTODETERMINACION DE VALOR en declaraciones tributarias para efectos del impuesto solidario a BI de alto valor.

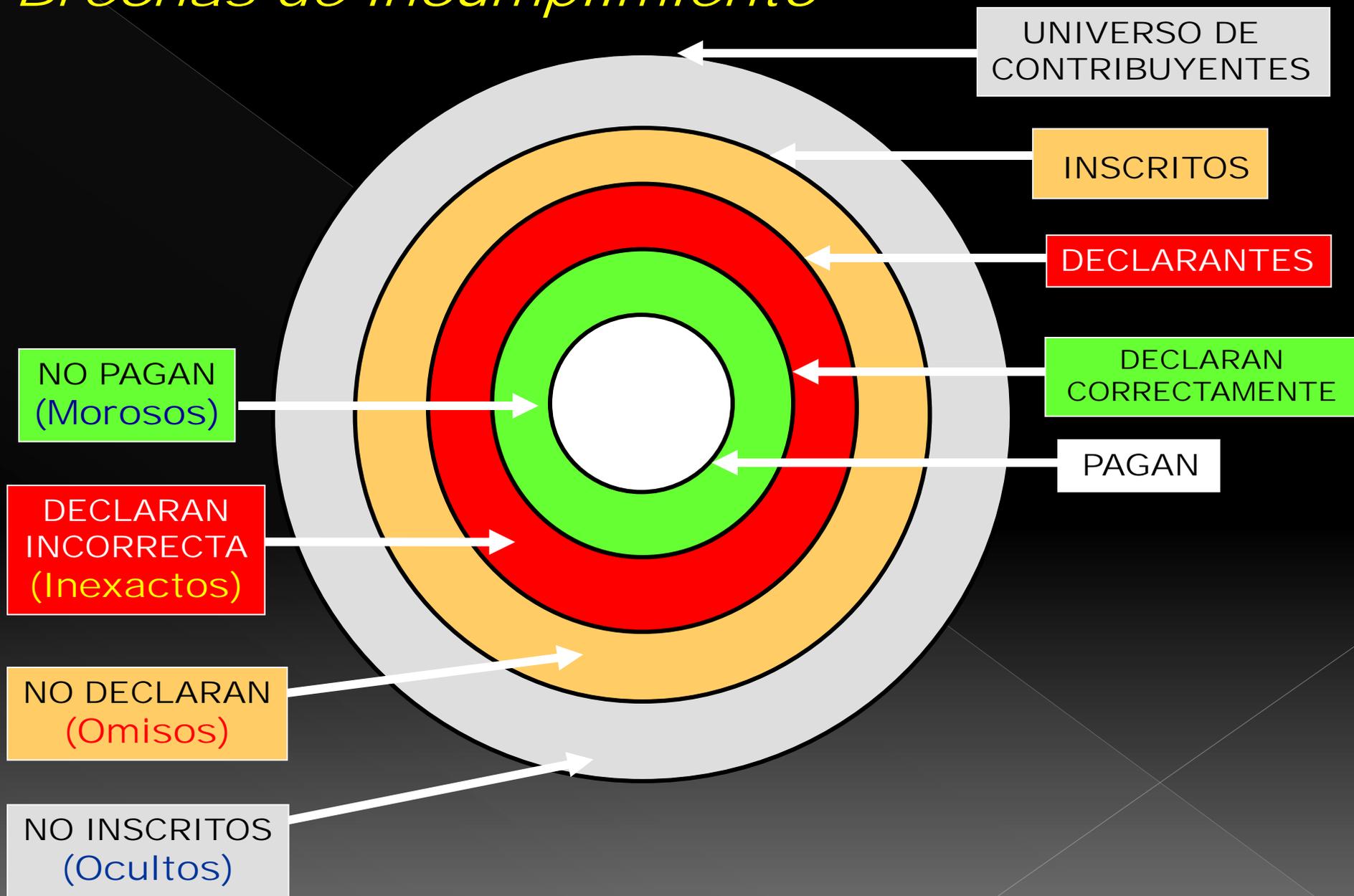
La DGT DETERMINA PARAMETRO DE VALOR para comparar valor determinado con valor declarado y cobrar impuesto sobre valor oficial. (en proceso)

Esta información debe tener como objetivo disminuir el FRAUDE FISCAL, y evitar la erosión de la base imponible en las AATT.

Intercambio de Información para el Registro Único de Bienes Inmuebles RUBI



Brechas de incumplimiento



CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

3. Que tenemos? Como pais?

Nueva base cartográfica a diferentes escalas.

Ortofotos a nivel nacional

Levantamiento catastral en 40 cantones (SOLO UN 49.3%)

Expediente digital (parcial)

Más detalle mas actualización

Mayor y mejor ubicación del BI

Valores de terrenos por zonas homogéneas y tipología constructiva actualizada en todo el país.

- Bases de datos actualizadas en las municipalidades, avance de un 60%)
- Actualización de valores en DGT, sobre movimientos registrales, municipales y tributarios en los BI. (Avance de un 100%)
- Determinación de parametro de valor AJUSTADO y automatizar pago (avance 20%)

CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES



Como principio general, toda acción municipal-estatal o privada incide en los valores de los bienes inmuebles.

La información catastral registral define las unidades inmobiliarias objeto de derechos, les da seguridad jurídica para el comercio de bienes inmuebles, describe la propiedad inmobiliaria a través de la elaboración cartográfica descriptiva que permite ubicar los BI, así como su uso.

**JUSTICIA TRIBUTARIA = INFORMACION INMOBILIARIA
ACTUALIZADA**

SEGURIDAD INMOBILIARIA



IMPOSICION INMOBILIARIA en CR

1. Impuesto sobre bienes inmuebles -AD.LOCAL
2. Impuesto s/ traspaso de bi. - AD. ESTATAL
3. Impuesto sobre construcciones e instalaciones - AD. LOCAL
4. Impuesto solidario para fortalecer los programas de vivienda. - AD. ESTATAL
5. Canon sobre los inmuebles ubicados en zona marítimo terrestre. AD. LOCAL
6. Impuesto sobre la Renta – incremento patrimonial no justificado. AD. ESTATAL

COMUN DENOMINADOR = BASE IMPONIBLE

USOS FISCALES DE LA CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS

USO DE ORTOFOTOS

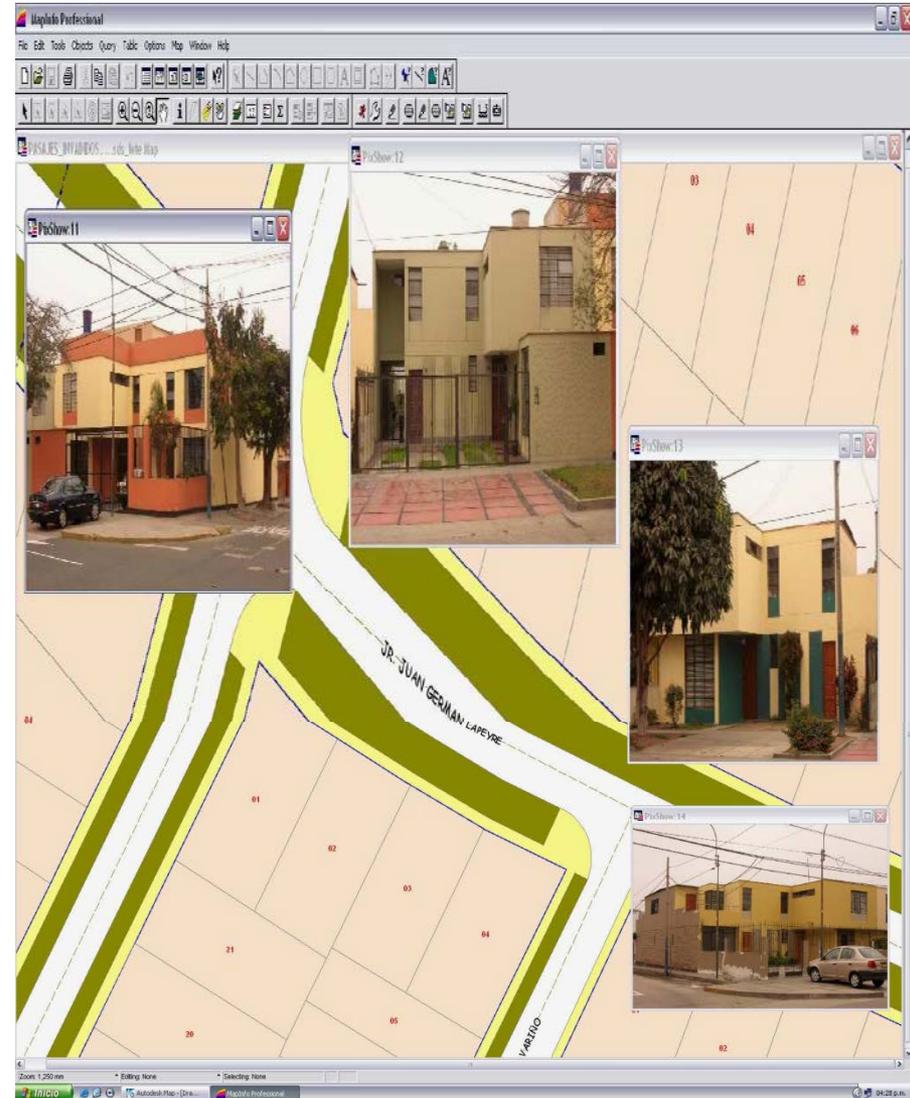
- La base imponible del ISBI, ITBI, ISO, esta constituida por el valor FISCAL de los BI.
- En ISR- incrementos de patrimonio
- La construcción esta gravada con el impuesto a las construcciones, ISO.
- Se necesita conocer si un terreno esta construido o no y su USO.



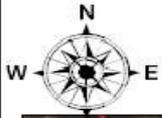
USOS FISCALES DE LA CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS

Uso: con incumplidores.

- Permite detectar:
- **OMISOS** en la presentación de declaraciones.
- **OCULTOS**: porque no se tienen registradas en la A.T. la posesión o las construcciones realizadas en un BI.
- **INEXACTOS**: declararon menos de lo que tienen o vale.
- **MOROSOS**: No tienen un domicilio fiscal válido para ser notificados.



USOS FISCALES DE LA CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS



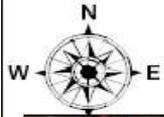
IMPRESION DE ORTOFOTOS



USO: servicio y control de incumplidores.

- Atención rápida y oportuna de información de solicitudes del ciudadano de los predios y del territorio.
- Muestra al Contribuyente las construcciones e instalaciones que tiene y no ha declarado.
- Ubica los contribuyentes dentro de la Obligación Tributaria Real.

USOS FISCALES DE LA CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS



IMPRESION DE ORTOFOTOS



USO: control de incumplidores.

- Con la cartografía se detectan las construcciones recientes no declaradas, nuevos fraccionamientos, asentamientos informales.
- La Información permite actualizar la base tributaria.
- **CONTROL** debe iniciar por los sectores, que dan un mayor retorno al municipio los cuales no tienen valores actualizados, se deben fiscalizar los valores declarados.

USOS FISCALES DE LA CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS



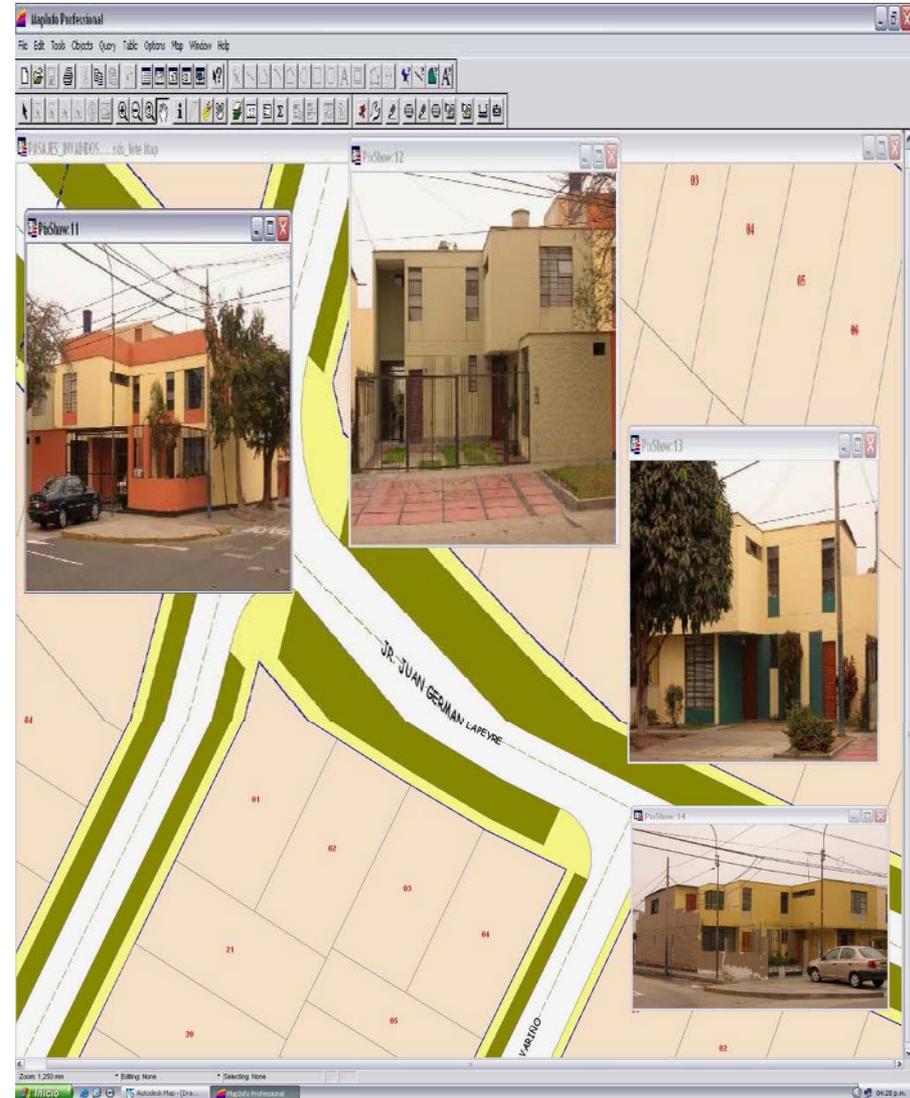
USOS EN LOCALIZACION

- ❖ *Permite una correcta*
 - Localización de los BI, sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor, productividad, y demás características.
 - Ubicación exacta del predio, por provincia, cantón distrito y caserío, comparar con lo declarado.

USOS FISCALES DE LA CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS

Uso: en el COBRO

- Es fundamental conocer quien es el propietario de cada BI, para el cobro exacto y completo del impuesto y ejecutar la deuda, O NO se puede comunicar el deber no cumplido.
- El cruce de información física, con la registrada y actualizada , permite que las notificaciones de los actos de la AT sean más efectivos,



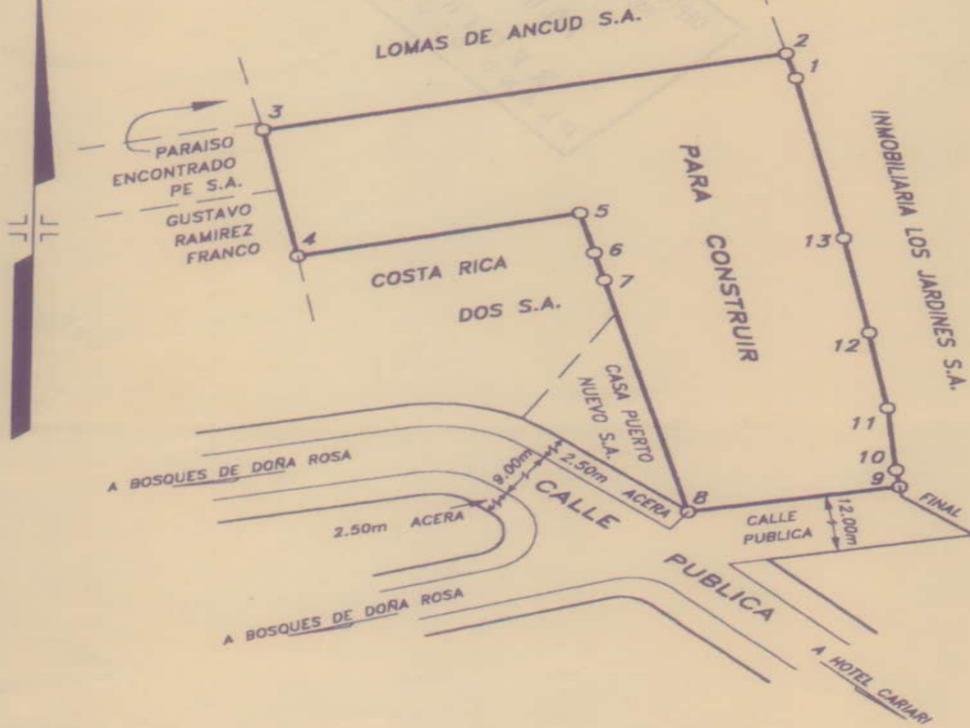
PLAN ESPECIAL -2012

FISCALIZACION A
INCUMPLIDORES DEL
ISO

Objetivos

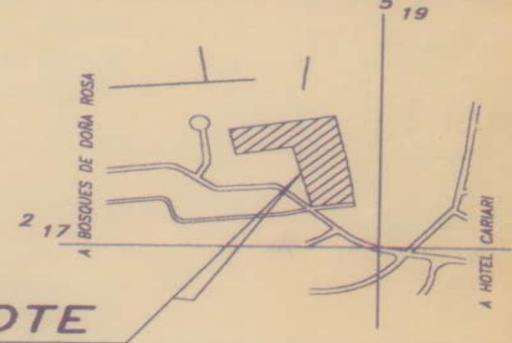
- **General:** Realizar acciones de control que permitan aumentar la percepción de riesgo y a su vez fomentar indirectamente el cumplimiento voluntario de los contribuyentes que les corresponde presentar la declaración y pagar el Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda.2013.
- **Específicos:** Elevar el riesgo para los incumplidores, utilizando información catastral, registral, municipal y tributaria.
- Promover la regularización de los incumplimientos
- Aumentar la presencia fiscal en este sector de alto poder económico
- Aumentar la recaudación y el número de declarantes
- Disminuir las brechas de incumplimiento del Impuesto Solidario.
-
- **Ejemplo 2 casos**





4 - 5	77	36	75	.38
5 - 6	164	13	14	49
6 - 7	164	13	10	00
7 - 8	164	13	84	70
8 - 9	80	06	56	00
9 - 10	350	16	5	99
10 - 11	353	24	21	97
11 - 12	348	49	27	06
12 - 13	347	48	34	02
13 - 1	346	34	57	75

UBICACION GEOGRAFICA-HOJA
SAN ANTONIO-ESCALA 1:10.000



LOTE

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA.
ERRORES: ANGULAR 0° 01', LINEAL 0.02m.
LINDEROS EXISTENTES.
MODIFICA AL PLANO H-639653-2000 Y H-639657-2000.
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO
COMO ACCESO, EXISTE EN LA REALIDAD.
FRENTE A CALLE: 56.00m.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIERIA
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 10 OCT. 2000 *
ANOTA: _____

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA 3-101-050362

SITUADO EN:
ALTURAS CARIARI
DISTRITO 3° ASUNCION
CANTON 7° BELEN
PROVINCIA 4° HEREDIA

ES PARTE FOLIO REAL
4033329-000
AREA SEGUN REGISTRO
15866.93 m²

PROTOCOLO
TOMO 10359
FOLIO 80

ESCALA 1: 2.000
ARCHIVO: 6R5-2

AREA
1ha3063.86m²

FECHA:
SETIEMBRE / 2000

Roniel
RONIEL MENA PEREZ
INGENIERO TOPOGRAFO I.T.-5059



Estudio Registral**Id Predial:** 40703003332900

Provincia: HEREDIA
Cantón: BELEN
Distrito: ASUNCION
Número Plano: 406581732000
Número: 033329

Duplicado:
Horizontal:
Medida: 13,063.86
Avaluo: 125,565,000.00
Naturaleza: TERRENO PARA CONSTRUIR

Derecho: 0
Cod Derecho: D
Cod Proporción:
Proporción1: 0.00
Proporción2: 0.00
Presentación: 3311558801
Monto: 300,000.00
Tipo Ident 3

Nombre:
Apellido1:
Apellido2:
Nombre Juridico:
Cod Operación:
Fecha: 18051982
Número identificación: 1000002285
Consec Identificación: 1



R.C.R. D.G.T.D. S. I. I. A. T. 30/07/2012 BIT0300E
ADM.TRIB. 10.2.1.1 CONSULTA INFORMACION DE PROPIEDADES B990049V PAG: 11

OPCION: _ (C=Consulta,I=Impia,P=Próximo)

PROVINCIA : 4 FINCA :  2 DUPLICADO : HORIZONTAL : DERECHO : 000

PROPORCION 1 : DERECHO : D CANTON : 7
PROPORCION 2 : PROPORCION : DISTRITO: 3
AREA REGISTRO : 13063.86 VALOR FISCAL : 125.565.000.00
MONTO ESCRITURA: 125565.000 ORIGEN VAL.AJU: MUN VAL. MUNICIPAL
CITA : 04590001182701 VALOR AJUSTADO: 125.565.000

VALOR ISO : NO DECLARO

ORI. ESCRITURA.: PE1 FEC.ESC: 29/04/1999 MONTO DERECHO :
ESTADO GRAVAMEN: MONTO GRAVAMEN:
IDU CONTRIB....: 0 SITUACION: A CONSEC. IDENT.: 1 MONEDA : D
CEDULA (MUNIC.): 0700360408 IDENTIFICACION: 010700360408
NOMBRE (MUNIC.): 
NATURALEZA : TERRENO PARA CONSTRUIR

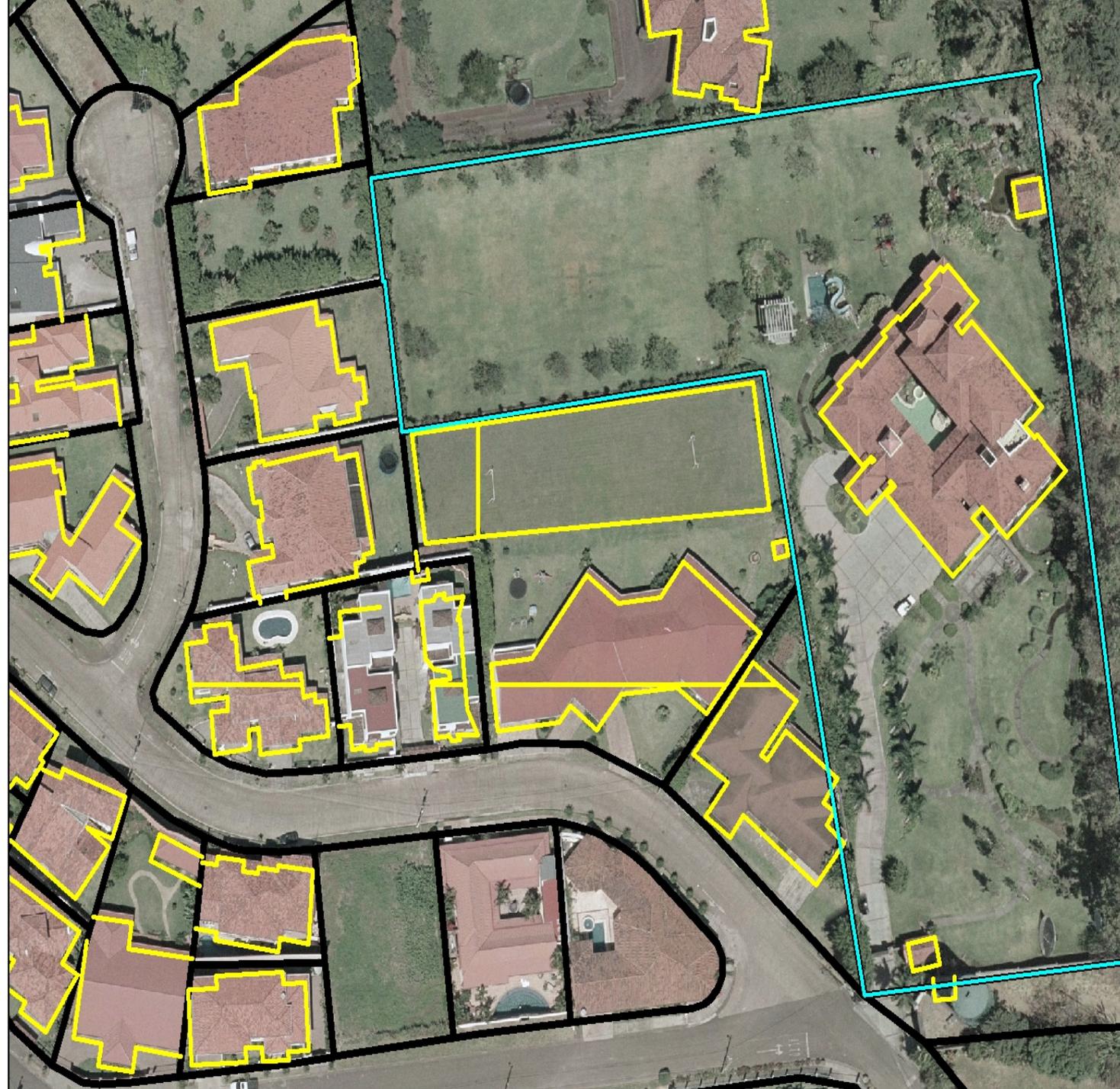
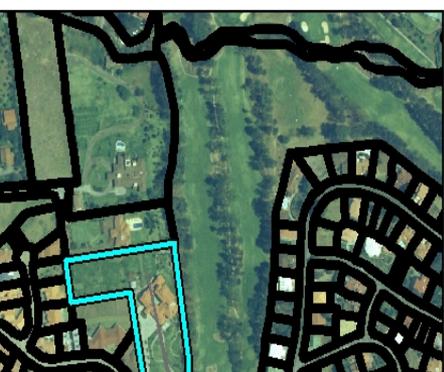
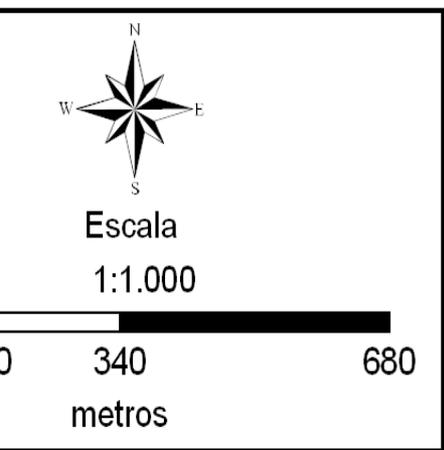
USUARIO DE ALTA: B010041L FECHA DE ALTA: 05/12/2011 FECHA MODIFIC.: 08/06/2012

F3=ME.A. F4=CANC. F10=IMPRI
REGISTRO mostrado(a) exitosamente

R.C.R. D.G.T.D. S. I. I. A. T. 30/07/2012 BIT0300E
ADM.TRIB. 10.2.1.1 CONSULTA INFORMACION DE PROPIEDADES B990049V PAG: 11

Plano : 40703003332900
Construcción : VC09
Construcción : 1405,41 m²
Coordenadas del frente x= 482580,98
y= 1102445,48

Simbología
Edificaciones
Mapa Catastral Belén



Resultado

- Es un oculto no esta registrado ni ha declarado a pesar de estar obligado.
- Tiene avaluo por ¢615 mill. para notificar en la municipalidad.
- Se valoro de oficio terreno, construccion, instalaciones por ¢1,098 mill.
- Regularizo y pago de inmediato
- Caso trasladado a fiscalizacion de su declaracion de ISR, por incremento patrimonial no justificado.



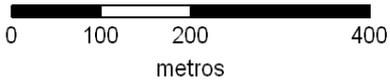
Provincia : Heredia
Cantón : Belén
Distrito : Asunción
Finca : 77482
Número de Plano : 405071111998
Tipos de Construcción : VC05
Área de Construcción : 203,96 m²
Coordenadas del frente x= 481529,90
y= 1102707,33

Simbología

- Edificaciones
- Mapa Catastral Belén



Escala
1:300



Ubicación General



Resultados

- Contribuyente de difícil localización, inexacto, declaró solo una parte del inmueble.
- Construcción ubicado en 4 lotes, todos con diferentes propietarios y valores. Concepto de integralidad funcional aplicado.
- Presento regularización de la declaración y pago diferencia con sanciones tributarias.

CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

RECOMENDACIONES

- 1. Tomar todas las bases de información sobre BI, integrarla, y ponerla al alcance de todos, la actualización debe ser realizada por quien tiene la competencia legal, que desaparezca la competitividad por los datos.**
- 2. Compartir los datos, evitar duplicidades de información y de inversiones,**
- 3. Completar la base cartográfica oficial del catastro, se necesita voluntad política y administrativa, en todos los niveles de la administración para lograrlo.**
- 4. Gestionar a partir de la información, identificar fraude fiscal y regularizarlo, dada la imposibilidad material de mantener oculto este tipo de bienes.**
- 5. Fortalecer la gestión tributaria inmobiliaria, a partir del suministro oportuno de la información registral- catastral disponible en el Registro.**

CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOS USOS FISCALES

RECOMENDACIONES

4. **Recopilar y analizar las leyes inmobiliarias existentes, la jurisprudencia, y disponerla para uso de todas las A.T. y de los ciudadanos.**
5. **El Registro Nacional una vez compatibilizada la información registral con la catastral debe asegurar la disponibilidad de los datos catastrales-registrales en tiempo real a las A.T. para que se produzca el pago oportuno y completo de los impuestos.**
6. **Se debe agregar a la base cartográfica datos de ubicación como las Zonas homogéneas, características físicas de la construcción, tipología y uso de sus edificaciones para controlar los valores declarados.**
7. **Al usuario que incumple o comete fraude, se le debe evidenciar, documentar las actuaciones con la información disponible y darle seguimiento.**

Dirección de Valoraciones

monterozm@hacienda.go.cr

MUCHAS GRACIAS

