



GESTIÓN PARA EL CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL INGRESO POR IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Y PATENTES COMERCIALES

Dirigido a la Municipalidad de Montes de Oro.

Auditoría de Carácter Especial
DFOE-LOC-IAD-00005-2026
26 de agosto de 2026

¿Qué auditamos?

La gestión realizada por la Municipalidad de Montes de Oro para controlar y recaudar los ingresos tributarios seleccionados, específicamente provenientes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las Patentes Comerciales, así como la gestión de cobro asociada con dichos tributos. El estudio comprendió la actualización y conciliación de la información de los contribuyentes y de las bases de datos, los mecanismos de fiscalización y control, y la gestión de la morosidad, incluidos los arreglos de pago y el cobro administrativo y judicial. El período examinado abarcó del 1.º de enero de 2025 al 30 de junio de 2026.

¿Por qué es importante?

Los ingresos provenientes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las patentes comerciales constituyen una fuente relevante de recursos para financiar los servicios, obras y proyectos que atienden las necesidades de la población del cantón. La gestión de tales tributos requiere información íntegra y actualizada que permita identificar a los contribuyentes, determinar correctamente sus obligaciones y ejecutar acciones de cobro oportunas. Además, contribuye a que las cargas tributarias se distribuyan de manera equitativa, se reduzca el riesgo de prescripción de las obligaciones y la Municipalidad disponga oportunamente de recursos para el cumplimiento de sus fines.

¿Qué concluimos?

La gestión realizada para controlar y recaudar los ingresos tributarios seleccionados presenta un incumplimiento generalizado de aspectos significativos del marco normativo y técnico aplicable. Las debilidades identificadas en los procesos y controles comprometen la integridad, confiabilidad y actualización de la información tributaria, así como la trazabilidad y continuidad de las actuaciones de fiscalización y cobro, lo que limita la capacidad institucional para determinar, controlar y recaudar oportunamente esos ingresos.

Resultados

Información incompleta y controles insuficientes limitan la actualización del Impuesto sobre Bienes Inmuebles: La base de datos presenta inconsistencias por información omisa, valores en cero, negativos y errores, así como datos de identificación y contacto no utilizables. Además, existen limitaciones en el seguimiento de los inmuebles que requieren revisión o actualización de su valor.

Gestión de patentes sin planificación ni información conciliada: Las inspecciones de campo no se sustentan en planes formalizados, ni en un registro consolidado que permita dar seguimiento a los casos detectados. También se identificaron diferencias entre la base de patentados y la información de morosidad, así como falta de documentación sobre la metodología utilizada para determinar el monto de las tasaciones.

Cartera morosa sin seguimiento continuo y sin un mecanismo operativo de cobro judicial: Las bases utilizadas para el cobro presentan información incompleta y diferencias entre registros. Se identificaron saldos antiguos, arreglos de pago incumplidos, expedientes con documentación incompleta y ausencia de traslados a cobro judicial.

Auditoría en datos

82,2 %

registros sin la
fecha de la última
declaración
aprobada.

(9500 de 11559
registros)

80,8 %

Patentes inactivas
con morosidad

(135 de 167 patentes)

€448,5
millones

Morosidad que
acumula más de 6
periodos y se
registra en estado
"Normal"

(1.233 de 3.244
registros)

84 de 99

Arreglos con más
de 2 cuotas
pendientes

¿Cómo se determina y actualiza el Impuesto sobre Bienes Inmuebles?

El impuesto sobre bienes inmuebles se calcula a partir del valor de la propiedad de acuerdo con los registros de la Municipalidad. Este valor puede actualizarse mediante declaraciones, traspasos, construcciones o mejoras y avalúos, por lo que se requiere información catastral, registral y tributaria actualizada.

¿Por qué es importante la información actualizada y el cobro oportuno?

La información confiable permite determinar correctamente los tributos y localizar a los contribuyentes. Una gestión de cobro inoportuna aumenta la morosidad y el riesgo de prescripción, reduce los ingresos disponibles, necesario para la prestación de servicios, el mantenimiento de infraestructura y la ejecución de proyectos de inversión para el desarrollo del Cantón.

¿Cómo funciona la gestión de las patentes comerciales?

Las personas o empresas que desarrollan actividades lucrativas deben contar con una patente comercial y pagar el impuesto correspondiente. Su gestión comprende el registro de los patentados, las inspecciones, la actualización de las actividades y, cuando corresponde, la tasación del monto por pagar.

¿Qué información sustenta la gestión tributaria?

La Municipalidad utiliza bases de datos con información sobre contribuyentes, inmuebles, patentes, saldos pendientes, notificaciones, gestiones de cobro y arreglos de pago. Estos registros sustentan la determinación de los tributos, la fiscalización y las acciones de cobro.

¿Cuáles son las etapas de la gestión tributaria municipal?



Las etapas de cobro administrativo y judicial se aplican cuando la obligación no es pagada oportunamente.

Fuente: Elaboración propia

La gestión realizada por la Municipalidad de Montes de Oro para controlar y recaudar los ingresos tributarios seleccionados presenta un incumplimiento generalizado en aspectos significativos del marco normativo y técnico aplicable. Las debilidades determinadas afectan transversalmente la información tributaria, la fiscalización y el cobro, y limitan la capacidad institucional para asegurar que estos procesos se ejecuten de manera íntegra, trazable, oportuna y consistente.

Si bien la Municipalidad realiza actuaciones administrativas para determinar, actualizar y cobrar los ingresos provenientes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las patentes comerciales, y mantiene registros para apoyar esas labores, estas actuaciones y registros no permiten sustentar la razonabilidad de la gestión auditada, debido a que diversas actividades críticas carecen de procedimientos y controles formalizados y articulados. Esta situación limita la aplicación uniforme de las actividades, la verificación periódica de la información y el seguimiento continuo de las obligaciones tributarias.

Las situaciones identificadas se presentan en distintas etapas de la gestión tributaria, desde la determinación y actualización de las obligaciones, hasta la fiscalización y recuperación de los saldos pendientes de cancelar. En estas condiciones, se limita la capacidad de la Municipalidad para asegurar que la información refleje la situación actual de los contribuyentes, los inmuebles y las patentes, y que las obligaciones pendientes reciban una gestión de cobro oportuna, continua y debidamente documentada. Esto incrementa el riesgo de determinaciones incorrectas, acumulación de saldos morosos, prescripción de obligaciones y menor recuperación de ingresos municipales.

En consecuencia, resulta necesario implementar acciones orientadas a mejorar la integridad y confiabilidad de la información tributaria, fortalecer la trazabilidad de las actuaciones y propiciar una gestión oportuna y continua de la fiscalización y el cobro. Lo anterior contribuirá a proteger los ingresos propios de la Municipalidad y a mantener su capacidad para prestar servicios, conservar la infraestructura pública, ejecutar proyectos de inversión y atender las necesidades del cantón.

Debilidades en la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en la información utilizada para su determinación y cobro

¿Qué encontramos?

- 1.1. La gestión realizada por la Municipalidad de Montes de Oro para el control, actualización y recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles presenta debilidades que no permiten asegurar la integridad, confiabilidad y razonabilidad de la información utilizada para identificar a los contribuyentes, determinar la base imponible y poner al cobro dicho tributo.
- 1.2. La base de datos utilizada para determinar y gestionar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles presenta omisiones e inconsistencias en información relevante, relacionada con la fecha de la última declaración, el área del inmueble, el valor registral y los componentes utilizados para determinar su valor; además, existen campos que contienen valores en cero o negativos. Lo señalado se puede visualizar en la imagen n.º 1. Estas situaciones limitan la identificación y atención oportunas de las declaraciones vencidas y de los inmuebles que requieren revisión o actualización, así como la adecuada determinación de las sumas por cobrar. Sobre este particular, la Administración indicó que el impuesto se calcula a partir del valor total consignado en el campo «valor del derecho»; no obstante, en la prueba realizada se determinó que varios registros presentaban un valor de cero en ese campo.

Imagen n.º1
Información incompleta y valores atípicos en la base de datos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles¹

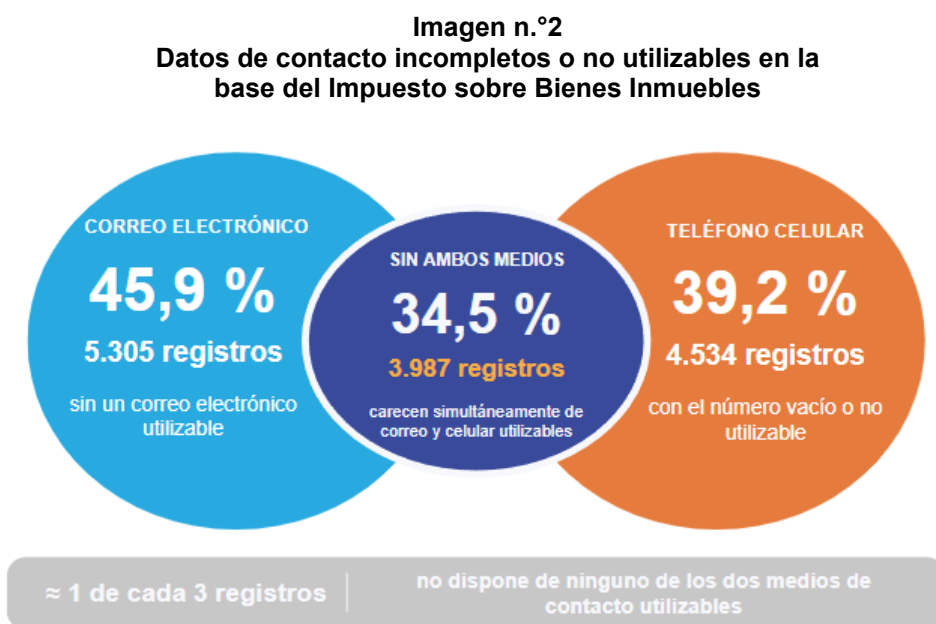


Fuente: Información suministrada por la Municipalidad de Montes de Oro.

¹ La base suministrada contenía 11.678 registros; se excluyeron 119 identificados como “en depuración”, por lo que el análisis comprendió 11.559 registros.

Debilidades en la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en la información utilizada para su determinación y cobro

- 1.3.** La base de datos también presenta debilidades en la información de contacto de los contribuyentes, por cuanto en 5.305 registros se omite correo electrónico; mientras que en 4.534 registros no se incluye teléfono de contacto. Asimismo, 3.987 registros carecen de ambos medios de contacto. Ver imagen n.º 2.



Fuente: Información suministrada por la Municipalidad de Montes de Oro.

- 1.4.** También se identificaron 214 registros, cuyos números de identificación, correspondientes al Documento de Identidad Migratorio para Extranjeros (DIMEX) o al Número de Identificación Tributaria Especial (NITE) presentan inconsistencias en la cantidad de dígitos definida y 173 registros presentan la dirección en blanco o no disponible.
- 1.5.** Además, de la comparación de la base de datos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles con la información del Registro Civil, se identificaron 458 contribuyentes (4,0 %) reportados como fallecidos; sin embargo, permanecen asociados a registros de inmuebles en la base municipal, sin que se evidenciara su revisión y actualización administrativa.
- 1.6.** Por otra parte, la coordinación entre Desarrollo Urbano y la Oficina de Bienes Inmuebles para obtener, comunicar e incorporar la información relacionada con construcciones y mejoras no se encuentra formalizada. Como práctica, el personal de la Oficina de Bienes Inmuebles consulta directamente en la plataforma Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, la información de los permisos de construcción y registra los valores correspondientes en el sistema municipal.
- 1.7.** En los permisos revisados se comprobó que los valores de construcción fueron incorporados en la base imponible y considerados para el cobro del impuesto; no obstante, la información disponible y los controles aplicados no permitieron asegurar que las modificaciones se

Debilidades en la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en la información utilizada para su determinación y cobro

efectuaran de acuerdo con las condiciones y en el período fiscal establecidos en la normativa, considerando el tiempo previsto para su ejecución y, cuando correspondiera, su estado o grado de avance. Asimismo, no se dispone de un mecanismo formal que defina la información que debe consultarse o trasladarse, los responsables, los medios, los plazos y el seguimiento requerido.

- 1.8.** A pesar de que algunos contribuyentes no han presentado información actualizada sobre el valor de los inmuebles, durante el año 2025 no se remitieron estos casos para la realización de avalúos de oficio², a efecto de actualizar dichos valores. Para el 2026, los inmuebles remitidos para valoración permanecían, a la fecha de la auditoría, pendientes de los respectivos informes o resultados, necesarios para actualizar sus valores e incorporarlos en el sistema municipal.
- 1.9.** Asimismo, los criterios para seleccionar y priorizar los inmuebles sujetos a avalúo de oficio no se encuentran formalmente documentados y aprobados mediante un procedimiento o lineamiento que regule su aplicación, periodicidad y seguimiento.

¿Por qué se presenta este resultado?

- 1.10.** Las situaciones identificadas obedecen a que la Municipalidad no dispone de normativa interna y procedimientos formalmente aprobados que regulen integralmente la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y definan las responsabilidades, actividades, controles y mecanismos de seguimiento aplicables.
- 1.11.** Si bien desde el año 2024 se dispone de una propuesta de manual o procedimiento relacionado con la gestión de ese tributo, dicho instrumento no ha sido aprobado, divulgado e implementado en ese Gobierno Local.
- 1.12.** Además, no se han establecido controles formalizados para verificar periódicamente la integridad y actualización de la base de datos, asegurar el seguimiento de los inmuebles con inconsistencias, sea por valores en cero, bajos, negativos, desactualizados o atípicos, depurar la información de los contribuyentes, regular la comunicación y el traslado de información entre las unidades involucradas, verificar que las construcciones y mejoras se incorporen en la base imponible conforme con la normativa y en el período fiscal correspondiente, ni definir los criterios para seleccionar, priorizar y dar seguimiento a los inmuebles sujetos a avalúo de oficio.

² Los avalúos de oficio son valoraciones realizadas por la Municipalidad para determinar o actualizar el valor de los inmuebles, especialmente cuando el contribuyente no ha presentado la declaración correspondiente.

Debilidades en la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en la información utilizada para su determinación y cobro

¿Cómo se espera que funcione según la normativa?³

- 1.13.** La gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles debe ejecutarse conforme lo previsto en la Ley n.º 7509, su Reglamento y procedimientos internos documentados, actualizados y aprobados, que regulen las actividades críticas del proceso.
- 1.14.** Además, la Municipalidad debe identificar, controlar y gestionar oportunamente las declaraciones vencidas, los contribuyentes omisos y los inmuebles con inconsistencias (valores en cero, bajos, desactualizados o atípicos), de forma que la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles refleje valores razonables y actualizados para la determinación y puesta al cobro del tributo, dentro de lo cual es prioritario que se identifiquen, comuniquen, analicen e incorporen, de forma oportuna, las construcciones y mejoras que modifiquen la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, considerando el estado de la obra y el momento en que corresponde su registro, con el respaldo requerido para evitar omisiones o cobros improcedentes.
- 1.15.** En cuanto a los avalúos de oficio, estos deben realizarse con criterios técnicos y contar con controles para la selección, priorización, remisión, seguimiento, devolución e incorporación de sus resultados en la base imponible, de forma que los valores registrados reflejen razonablemente las condiciones de los inmuebles sujetos al impuesto.

¿Qué pasa si no se corrige?

- 1.16.** Esta situación origina que no se realice una oportuna identificación y seguimiento de los contribuyentes cuya información presenta inconsistencias en los valores de registro, aspecto que se determinó en revisión de expedientes que al efecto maneja la Municipalidad, con el consecuente perjuicio económico, dado que el establecimiento y cobro del tributo se realiza sobre información errónea.
- 1.17.** Las debilidades identificadas limitan la capacidad de la Municipalidad para contar con información íntegra, confiable y actualizada que sustente la identificación de los contribuyentes, la determinación de la base imponible y la gestión de cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Aunado a que la falta de seguimiento sistemático incrementa el riesgo de que los inmuebles con valores en cero, bajos, desactualizados o atípicos, permanezcan sin corregirse o justificarse. También, puede originar que no exista coincidencia entre la información contenida en las bases de datos de morosidad y la utilizada para gestionar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (base de datos del IBI), sin que esas inconsistencias sean detectadas oportunamente por la administración municipal.

³ Véanse la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, n.º 7509, artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 26, 27, 28 y 30; su Reglamento; la Ley General de Control Interno, n.º 8292, artículos 8, 12, 14 y 15; las Normas de control interno para el Sector Público; y el procedimiento municipal de valoración de bienes inmuebles.

Debilidades en la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en la información utilizada para su determinación y cobro

- 1.18.** Asimismo, la ausencia o inconsistencia de los datos de identificación, ubicación y contacto, así como la permanencia de personas fallecidas asociadas con registros municipales, dificulta la localización de los contribuyentes y la ejecución oportuna de las gestiones de actualización y cobro. La falta de controles sobre la incorporación de las construcciones y mejoras tampoco permite asegurar que la base imponible se modifique en el período fiscal correspondiente, lo cual puede afectar la oportunidad y razonabilidad del cobro.
- 1.19.** En conjunto, estas situaciones incrementan el riesgo de que el impuesto sea determinado y puesto al cobro con información que no refleje las condiciones actuales de los inmuebles, se generen tratamientos distintos ante situaciones similares y se presenten omisiones, cobros improcedentes o contratiempos en la recaudación de los tributos y en el desarrollo de obras y proyectos que el ordenamiento jurídico asigna a la Municipalidad.

Debilidades en la gestión de patentes comerciales y en la información utilizada para su fiscalización y cobro

¿Qué encontramos?

- 2.1. La gestión de patentes comerciales en la Municipalidad de Montes de Oro presenta debilidades relacionadas con la planificación, documentación y seguimiento de las inspecciones de campo, la actualización y depuración de la base de patentes comerciales, la conciliación de la información utilizada para la gestión de cobro y la trazabilidad de los procesos de tasación.
- 2.2. Sobre la fiscalización e inspecciones de campo, se evidenció que la Municipalidad no cuenta con planes, cronogramas o programaciones, formalizados, para la ejecución de inspecciones sobre la explotación de actividades lucrativas, que requieren de patentes para su operación. Asimismo, no se lleva un registro consolidado de las inspecciones realizadas, ni se dispone de controles de seguimiento posterior a las notificaciones efectuadas a negocios.
- 2.3. La Municipalidad de Montes de Oro tiene en sus registros información asociada con 570 patentes comerciales, de las cuales se identificaron 167 (29,3%) que se encuentran inactivas. De estas últimas, 135 (80,8%) presentan morosidad. Adicionalmente, 108 de esas 135 patentes permanecen clasificadas en estado “Normal” en la base de morosidad, es decir, no registran una condición asociada con el cobro administrativo ni con la depuración de datos; lo cual se puede observar en la imagen n.º 3.

Imagen n.º 3
Patentes inactivas con morosidad registradas en estado “Normal”



Fuente: Información suministrada por la Municipalidad de Montes de Oro.

- 2.4. Lo anterior evidencia diferencias entre el estado consignado en la base de patentes y la información registrada en el sistema municipal, reflejada en la base de morosidad, así como la ausencia de conciliaciones periódicas que permitan actualizar oportunamente el estado de los

Debilidades en la gestión de patentes comerciales y en la información utilizada para su fiscalización y cobro

registros, determinar el tratamiento administrativo correspondiente y asegurar la trazabilidad de las obligaciones pendientes.

- 2.5.** También, se identificaron inconsistencias entre la base de morosidad y la base de patentados, por cuanto existen registros morosos por concepto de patentes comerciales, los cuales no constan en el registro de patentados.
- 2.6.** Además, se identificaron 7 contribuyentes registrados en la base de patentados, quienes según la información del Registro Civil, presentan estado de defunción. De estos, 4 se encuentran asociados a patentes registradas en estado activo, sin que se evidenciara un análisis de parte de la administración municipal, para determinar si correspondía actualizar la titularidad, el estado de la patente u otros datos asociados.
- 2.7.** En cuanto a la tasación de patentes, se determinó que la Municipalidad utilizó como referencia los montos asignados a negocios que desarrollan actividades similares; no obstante, no se identifica la metodología utilizada para seleccionar el monto provisional anual aplicado en cada caso.

¿Por qué se presenta este resultado?

- 2.8.** Las debilidades señaladas se presentan por la ausencia de un marco interno formal que regule integralmente la gestión de patentes comerciales, así como por la falta de procedimientos, manuales, instructivos o lineamientos internos aprobados y documentados que permitan estandarizar las actividades de fiscalización, tasación, actualización, depuración, conciliación, seguimiento y control de este tributo.
- 2.9.** La Municipalidad ha operado el proceso principalmente mediante prácticas administrativas y coordinación entre las personas funcionarias encargadas de las labores de patentes y cobro; sin embargo, dichas prácticas no han sido formalizadas en instrumentos que permitan asegurar uniformidad, trazabilidad y control sobre la planificación de inspecciones, el seguimiento de casos detectados, la actualización de la base de patentados, la conciliación con la base de morosidad y la determinación del monto provisional anual en las tasaciones.
- 2.10.** Además, no se evidenciaron controles efectivos de revisión, actualización, depuración y conciliación periódica entre la base de patentes, la base de morosidad y fuentes externas de información, que permitan detectar y corregir oportunamente inconsistencias, registros desactualizados, contribuyentes que presentan condiciones que requieren actualización administrativa o registros inactivos que mantienen saldos pendientes sin una clasificación diferenciada.

Debilidades en la gestión de patentes comerciales y en la información utilizada para su fiscalización y cobro

¿Cómo se espera que funcione según la normativa?⁴

- 2.11.** La gestión de patentes debe ejecutarse conforme con el marco legal aplicable, normativas o procedimientos internos aprobados y documentados, que aseguren uniformidad, trazabilidad y control efectivo del tributo. Además, la fiscalización de patentes debe planificarse, documentarse y dar seguimiento a los casos detectados hasta su regularización, cierre, sanción o archivo justificado.
- 2.12.** Por su parte, la base de patentes debe mantenerse actualizada y depurada, de modo que los registros activos correspondan efectivamente a actividades económicas en operación real. Asimismo, la tasación debe basarse en criterios legales y técnicos objetivos, documentados y uniformes, que permitan verificar la razonabilidad del monto puesto al cobro.

¿Qué pasa si no se corrige?

- 2.13.** Las debilidades expuestas limitan la capacidad de la Municipalidad para ejercer una gestión de patentes ordenada, uniforme, trazable y sustentada en información confiable. Además, incrementan el riesgo de que existan actividades económicas operando sin patente municipal, sin ser oportunamente identificadas, notificadas, regularizadas o sujetas a las acciones administrativas correspondientes.
- 2.14.** La falta de planificación, registro y seguimiento de las inspecciones de campo debilita el control sobre las actividades comerciales que operan en el Cantón, debido a que no permite conocer detalladamente las actuaciones realizadas, las situaciones detectadas, el tratamiento dado por la Administración y el resultado final de cada gestión.
- 2.15.** Asimismo, la ausencia de controles formalizados para actualizar, depurar y conciliar la base de patentes con la información de morosidad, puede afectar la trazabilidad sobre el estado real de las patentes y de las obligaciones pendientes asociadas. Lo anterior limita la determinación de si los registros corresponden a patentes activas registradas erróneamente como inactivas, obligaciones sujetas a gestión de cobro, casos pendientes de depuración u otras acciones administrativas que resulten procedentes.
- 2.16.** Finalmente, aunque en los expedientes revisados se evidenció un análisis comparativo con negocios de actividades similares y una conversión aritméticamente correcta del monto anual a cobros trimestrales, la falta de documentación sobre la metodología utilizada para seleccionar el monto provisional anual limita la verificación de la razonabilidad y uniformidad de las tasaciones efectuadas, en procura de la recaudación efectiva de los recursos provenientes de este tributo.

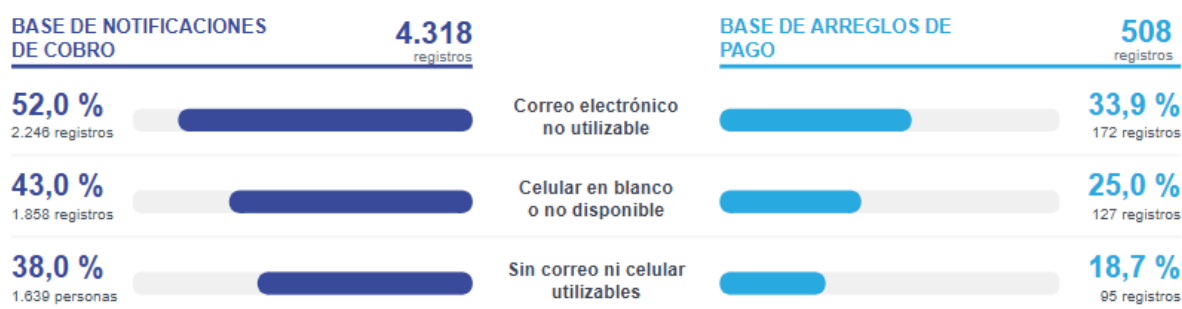
⁴ Véanse el Código Municipal, Ley n.º 7794, artículos 4, 13, 17, 88, 89, 90 y 90 bis; la Ley General de Control Interno, n.º 8292, artículos 8, 12, 14, 15 y 16; las Normas de control interno para el Sector Público; y el Manual de procedimientos de cobros de la Municipalidad de Montes de Oro, en lo correspondiente al cierre o clausura de negocios y a los negocios que no poseen patente comercial.

Debilidades en la gestión de cobro de la morosidad de los ingresos del IBI y patentes

¿Qué encontramos?

- 3.1.** La Municipalidad de Montes de Oro presenta debilidades en la gestión de cobro, principalmente en la actualización y conciliación de la información, el seguimiento de las obligaciones pendientes y de los arreglos de pago, la documentación de las actuaciones realizadas y la continuidad del proceso de recuperación.
- 3.2.** En la base de morosidad tributaria del IBI y de patentes se identificaron 1.233 obligaciones que acumulan más de seis períodos de morosidad y permanecen clasificadas en estado “Normal” (Al día). Estas obligaciones representan el 38,0 % de los 3.244 registros analizados y concentran un saldo pendiente de ₡448,5 millones.
- 3.3.** Además, se identificaron 256 contribuyentes reportados por la Municipalidad de Montes de Oro, en estado de morosidad, quienes aparecen en estado de defunción en el Registro Civil.
- 3.4.** En la base de morosidad correspondiente a patentes comerciales e IBI, se identificaron 1.760 registros (54,2%), con teléfono no utilizable para contacto⁵; 79 registros (2,4%) con posibles inconsistencias en el número de identificación DIMEX/NITE y 27 registros con direcciones en blanco o incorrectas. Además, dicha base no contenía un campo de correo electrónico, por lo que no fue posible verificar ese medio de contacto.
- 3.5.** El control de notificaciones de cobro (archivo de excel) y la base de arreglos de pago presentan limitaciones en la información disponible para contactar a los contribuyentes. En ese sentido, se determinó que 1.639 personas del control de notificaciones de cobro (38,0%), y 95 registros de arreglos de pago (18,7%), carecen simultáneamente de correo electrónico y número de teléfono celular utilizables, como se detalla en la imagen n.º 4.

Imagen n.º4
Limitaciones en los datos de contacto utilizados para la gestión de cobro



Fuente: Información suministrada por la Municipalidad de Montes de Oro.

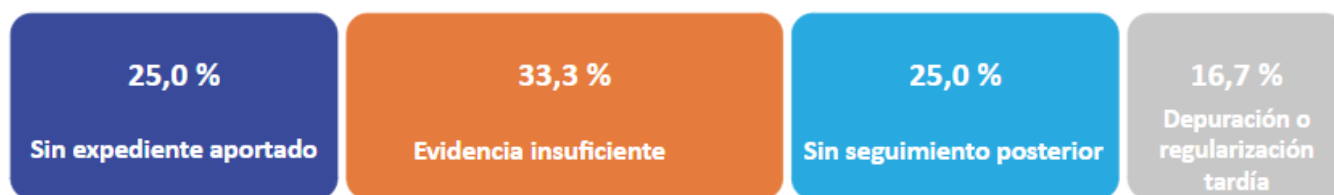
⁵ Se consideraron no utilizables los datos que se encontraban vacíos, contenían valores genéricos o incompletos, o no reunían las características mínimas necesarias para efectuar una gestión razonable de contacto.

Debilidades en la gestión de cobro de la morosidad de los ingresos del IBI y patentes

- 3.6.** Asimismo, al comparar la base de morosidad de los ingresos correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles y patentes comerciales (3.244 registros), se identificaron 724 contribuyentes (22,3%), quienes a pesar de presentar deudas, no se les ha realizado gestiones de cobro, ni suscrito arreglos de pago.
- 3.7.** Además, se observó una diferencia entre la información registrada en la base de morosidad y la base específica de arreglos de pago, por cuanto en la primera únicamente se identifican 92 registros asociados con arreglos de pago, mientras que la base de arreglos suministrada por la Administración contiene 508 registros. No obstante, la información aportada por la administración municipal no explica la diferencia observada, ni establece la correspondencia entre ambas fuentes.
- 3.8.** Respecto del control de notificaciones de registros en cobro administrativo suministrado por la Administración Municipal, se determinó que no permite identificar de manera uniforme el medio utilizado, el resultado de la gestión, las actuaciones posteriores ante la falta de pago, ni la decisión adoptada para continuar con la recuperación de las obligaciones desatendidas.
- 3.9.** La Municipalidad de Montes de Oro mantiene 508 arreglos de pago suscritos por la Administración Municipal con los contribuyentes morosos, de los cuales 99, equivalentes al 19,5 %, se encuentran en estado “Pendiente”. De estos, 84 (84,8 %), acumulan más de dos cuotas pendientes, sin que se evidencien acciones realizadas para que los administrados se pongan al día con tales compromisos.
- 3.10.** De la revisión de contribuyentes morosos, cuyos saldos pendientes suman ₡157.651.748,10, equivalentes al 25,0 % del monto total de los saldos morosos, se determinó que el 90.4% de ese monto corresponde a saldos clasificados “en proceso de incobrabilidad”; no obstante, en ninguno se acreditó el inicio formal o el estado actual de ese proceso, ni documentación suficiente sobre el agotamiento de las acciones de cobro. Tampoco, se aportó el estudio actualizado de bienes, el análisis de prescripción y la conveniencia económica o resolución administrativa para suspender el proceso de recuperación.
- 3.11.** Asimismo, se identificaron debilidades relacionadas con la disponibilidad de los expedientes, la suficiencia del respaldo documental, el seguimiento posterior y con gestiones de depuración o regularización tardía, como se muestra en la imagen n.º 5.

Debilidades en la gestión de cobro de la morosidad de los ingresos del IBI y patentes

Imagen n.º5
Debilidades en la documentación y el seguimiento de los casos de cobro revisados



Fuente: Información suministrada por la Municipalidad de Montes de Oro.

- 3.12.** La Municipalidad de Montes de Oro no cuenta actualmente con un contrato vigente para la prestación de servicios profesionales externos para la realización de las gestiones de cobro judicial. Además, durante el período 2025-2026 no se registran traslados de expedientes a cobro judicial, ni informes relativos a gestiones orientadas a la recuperación de obligaciones tributarias por esa vía.

¿Por qué se presenta este resultado?

- 3.13.** Por debilidades en los mecanismos de control, seguimiento y supervisión de la cartera morosa y de los arreglos de pago, así como por la ausencia de registros y controles que permitan documentar, de manera completa y uniforme, las gestiones efectuadas, sus resultados y las decisiones adoptadas para continuar con el cobro administrativo, trasladar los casos a cobro judicial o aplicar otra actuación debidamente documentada.
- 3.14.** Las bases de datos utilizadas para la gestión de cobro presentan debilidades de actualización, depuración y conciliación. Asimismo, no se cumple con lo dispuesto en el Manual de procedimientos de cobros, Reglamento para la gestión del cobro administrativo y apertura del proceso judicial, fiscalización y la recaudación tributaria y el Manual depuración de datos .

¿Cómo se espera que funcione según la normativa?⁶

- 3.15.** La Municipalidad debe controlar la antigüedad de la cartera tributaria y ejecutar acciones de cobro oportunas, continuas y documentadas, con el propósito de evitar la prescripción de las obligaciones y procurar la recuperación efectiva de los saldos pendientes.

⁶ Véanse el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley n.º 4755, artículos 51 al 56; el Código Municipal, Ley n.º 7794, artículos 4 y 77 bis; la Ley General de Control Interno, n.º 8292, artículos 8, 12, 14 y 15; las Normas de control interno para el Sector Público; el Reglamento para la gestión del cobro administrativo y apertura del proceso judicial, fiscalización y recaudación tributaria de la Municipalidad de Montes de Oro; el Manual de procedimientos de cobros; y el Manual de Depuración de Datos V3.

Debilidades en la gestión de cobro de la morosidad de los ingresos del IBI y patentes

- 3.16.** Asimismo, los arreglos de pago deben registrarse, monitorearse y gestionarse oportunamente, aplicando las acciones previstas, conforme con la normativa aplicable, ante incumplimientos por parte de los contribuyentes.
- 3.17.** Además, la Municipalidad debe mantener actualizada y depurada la información de los contribuyentes y de la cartera morosa, incluyendo la revisión de datos inconsistentes, rubros cargados incorrectamente y cuentas incobrables, con el respaldo documental, aprobación y seguimiento que corresponda, acorde con la normativa interna aplicable.
- 3.18.** Finalmente, los casos de cobro administrativo no recuperados deben escalarse oportunamente hacia cobro judicial u otra decisión documentada, manteniendo control sobre los expedientes y procesos en trámite.

¿Qué pasa si no se corrige?

- 3.19.** Las debilidades señaladas podrían afectar la recuperación oportuna de los ingresos tributarios municipales, incrementar la acumulación de cartera morosa y aumentar el riesgo de prescripción de obligaciones pendientes de pago.
- 3.20.** Asimismo, la falta de datos completos y utilizables para localizar a los contribuyentes, así como la ausencia de documentación que sustente la trazabilidad de las actuaciones realizadas, limita la capacidad de la Administración para demostrar que llevó a cabo las gestiones de cobro correspondientes y para adoptar decisiones oportunas sobre la continuidad, reactivación, depuración, escalamiento judicial de los casos, o declaratoria de incobrabilidad.
- 3.21.** Mantener cuentas por cobrar asociadas con información incompleta, no actualizada o sin depuración oportuna, incluyendo contribuyentes registrados con condición de defunción, así como la ausencia de respaldo documental suficiente sobre cuentas depuradas o declaradas incobrables, puede afectar la razonabilidad de la información utilizada para la toma de decisiones, la verificación de la procedencia de los movimientos aplicados, la conciliación de los montos ajustados y la definición de acciones orientadas a mejorar la recaudación de los ingresos tributarios municipales.

Responsables

- Al señor Anthony Fallas Jiménez, Alcalde Municipal de Montes de Oro, o a quien en su lugar ocupe el cargo

Disposiciones	Plazo
D1. Definir, divulgar e implementar lineamientos internos orientados a dotar de las herramientas operativas, tecnológicas u otras requeridas, a las jefaturas de los departamentos de Cobro, Catastro y Bienes Inmuebles y Patentes, e instruir obligatoriamente a todos los departamentos municipales para que suministren los insumos necesarios. Lo anterior, con el objetivo de asegurar la coordinación y el respaldo institucional requeridos para la ejecución oportuna de esos procesos, de conformidad con la Ley General de Control Interno y las Normas de Control Interno para el Sector Público. (Ver párrafos 1.1 al 3.21)	Para acreditar el cumplimiento de esta disposición, se deberá remitir al Área de Seguimiento para la Mejora Pública lo siguiente: a. A más tardar el 30 de octubre de 2026, un oficio mediante el cual se acredite la definición de los lineamientos internos para dotar de herramientas a los departamentos de Cobro, Catastro y Bienes Inmuebles y Patentes. b. A más tardar el 30 de noviembre de 2026, un oficio mediante el cual se acredite la divulgación e implementación de los lineamientos internos.

- A la señora Milagro Garita Barahona, Jefa del Departamento de Catastro y Bienes Inmuebles o a quien en su lugar ocupe el cargo

D2. Elaborar, oficializar, divulgar e implementar los procedimientos internos y un plan de acción para corregir las debilidades identificadas en la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y establecer controles que permitan mantener la integridad, confiabilidad y actualización de la información utilizada para determinar y cobrar ese tributo. Los procedimientos internos y el plan deben contener, al menos: acciones, fechas, responsables, metas de cumplimiento, mecanismos de coordinación y actividades para verificar su avance, a efecto de	Para acreditar el cumplimiento de esta disposición, se deberá remitir al Área de Seguimiento para la Mejora Pública lo siguiente: a. A más tardar el 15 de enero de 2027, un oficio mediante el cual se acredite la elaboración y oficialización de los procedimientos internos y el plan de acción.
--	--

analizar, corregir, actualizar o justificar las declaraciones vencidas y los registros con información de contacto o dirección incompleta, inconsistencias en los números de identificación, valores en cero, negativos, bajos, desactualizados o atípicos y contribuyentes reportados como fallecidos; así como los criterios técnicos formales para seleccionar, priorizar y dar seguimiento a los avalúos de oficio de aquellos inmuebles que requieran actualización de valor, así como para recibir sus resultados e incorporarlos oportunamente en el sistema municipal.

Lo anterior, con el propósito de que la determinación y el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se sustentan en información íntegra, confiable y actualizada, y que las actuaciones relacionadas con la base imponible sean oportunas, documentadas y trazables, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, n.º 7509; su Reglamento; la Ley General de Control Interno, n.º 8292; las Normas de Control Interno para el Sector Público; y el procedimiento municipal de valoración de bienes inmuebles. (Ver párrafos 1.1 al 1.199).

- A la señora Andrea Bolaños Calderón, Jefa del Departamento de Desarrollo y Control Urbano, o a quien en su lugar ocupe el cargo.

D3. Elaborar, oficializar, divulgar e implementar los procedimientos internos y un plan de acción para corregir las debilidades identificadas en la gestión de patentes comerciales y formalizar la fiscalización y tasación, a efectos de definir el monto del tributo y acciones para el respectivo cobro.

Los procedimientos internos y el plan deben contener, al menos: acciones, fechas, responsables, metas de cumplimiento, mecanismos de coordinación y actividades para verificar su avance, diseño de controles de seguimiento formales para las inspecciones de campo, para la trazabilidad de las notificaciones efectuadas a los negocios, análisis, corrección o justificación de las diferencias entre las

b. A más tardar el **26 de febrero del 2027**, un oficio mediante el cual se acredite la divulgación de los procedimientos internos y el plan de acción.

c. A más tardar el **30 de abril de 2027**: un oficio con el cual se informe sobre la implementación de los procedimientos internos y el plan.

Para acreditar el cumplimiento de esta disposición, se deberá remitir al Área de Seguimiento para la Mejora Pública lo siguiente:

a. A más tardar el **15 de enero de 2027**, un oficio mediante el cual se acredite la elaboración y oficialización de los procedimientos internos y el plan de acción.

b. A más tardar el **26 de febrero del 2027**, un oficio mediante el cual se acredite la divulgación de los

bases de patentes y morosidad, incluidos los registros inactivos con saldos pendientes, los clasificados en estado “Normal”, los que no constan en la base de patentados y los asociados con personas fallecidas; así como elaboración de la metodología utilizada para la tasación del monto provisional anual aplicado a los negocios, basada en criterios técnicos objetivos y uniformes.

Lo anterior, con el propósito de que la gestión de patentes comerciales se realice de manera planificada, uniforme, documentada y trazable, y se sustente en información actualizada, conciliada y confiable, de conformidad con el Código Municipal, Ley n.º 7794; la Ley de Tarifas de Impuestos Municipales del Cantón de Montes de Oro, n.º 7578; la Ley General de Control Interno, n.º 8292; las Normas de Control Interno para el Sector Público; y el Manual de Procedimientos de Cobros de la Municipalidad, en lo que resulte aplicable. (Ver párrafos 2.1 al 2.16).

procedimientos internos y el plan de acción.

c. A más tardar el **30 de abril de 2027**, un oficio con el cual se informe sobre la implementación de los procedimientos internos y el plan.

- Al señor Johnny Badilla Soto, Jefe del Departamento de Cobros, o a quien en su lugar ocupe el cargo

D4. Elaborar, oficializar, divulgar e implementar un plan de acción enfocado en fortalecer la gestión de cobro administrativo y judicial de la morosidad del Impuesto de Bienes Inmuebles y Licencias Comerciales.

El plan debe contener, como mínimo: acciones, fechas, responsables, metas de cumplimiento y mecanismos para verificar su avance; para lo cual se debe revisar y actualizar los datos de contacto y los registros asociados con personas fallecidas, así como la conciliación de las bases de morosidad, notificaciones y arreglos de pago; medidas correctivas para el seguimiento continuo a las obligaciones morosas (incluyendo aquellas con más de seis períodos pendientes sin gestión) y a los arreglos de pago que acumulan cuotas atrasadas; análisis y resolución de las obligaciones que requieran depuración, ajuste o declaratoria de incobrabilidad, con el respaldo técnico y jurídico, las autorizaciones y la trazabilidad establecidos en

Para acreditar el cumplimiento de esta disposición, se deberá remitir al Área de Seguimiento para la Mejora Pública lo siguiente:

a. A más tardar el **15 de enero de 2027**, un oficio mediante el cual se acredite la elaboración y oficialización del plan de acción.

b. A más tardar el **26 de febrero del 2027**, un oficio mediante el cual se acredite la divulgación del plan de acción.

la normativa; así como un mecanismo para trasladar oportunamente los casos que correspondan a cobro judicial, ya sea mediante recursos internos o servicios externos, según la decisión institucional y la normativa aplicable.

Lo anterior, con el propósito de que las obligaciones morosas reciban una gestión de cobro oportuna, continua y documentada, y que las correcciones, ajustes y depuraciones de la información tributaria se encuentren justificadas, autorizadas, conciliadas y sean trazables, de conformidad con el Reglamento para la Gestión del Cobro Administrativo y Apertura del Proceso Judicial, Fiscalización y Recaudación Tributaria; el Manual de Procedimientos de Cobros; el Manual de Depuración de Datos de la Municipalidad; el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley n.º 4755; el Código Municipal, Ley n.º 7794; la Ley General de Control Interno, n.º 8292; y las Normas de Control Interno para el Sector Público. (Ver párrafos 3.1 al 3.21).

c. A más tardar el **30 de abril de 2027**, un oficio con el cual se informe sobre la implementación del plan.

Marco General de la auditoría

Fundamentación

La Contraloría General de la República realizó una auditoría de carácter especial en la Municipalidad de Montes de Oro, enfocada en la gestión para controlar y recaudar los ingresos tributarios seleccionados, específicamente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las patentes comerciales, así como en la gestión de cobro asociada con dichos tributos. Este tipo de auditoría tiene el propósito de determinar si la gestión realizada por la Municipalidad de Montes de Oro para la recaudación y control de los ingresos tributarios y la gestión de cobro asociada con dichos tributos, se ejecuta conforme con el marco legal y técnico aplicable, a efecto de promover una gestión tributaria municipal más efectiva, transparente y orientada a la recuperación de ingresos. Esta auditoría se efectuó con fundamento en las competencias conferidas a la CGR en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, y los numerales 17, 21 y 37 de su Ley Orgánica n.º 7428, en cumplimiento del Plan Anual Operativo de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa.

Validación de términos

Los términos de auditoría fueron comunicados a la Municipalidad de Montes de Oro mediante el oficio 08815 (DFOE-LOC-0926)-2026 del 10 de julio de 2026. Se formalizaron los siguientes términos que consideran las observaciones efectuadas por la Administración:

- **Objetivo:** Determinar si la gestión realizada por la Municipalidad de Montes de Oro para la recaudación y control de los ingresos tributarios y la gestión de cobro asociada con dichos tributos, se ejecuta conforme con el marco legal y técnico aplicable, a efecto de promover una gestión tributaria municipal más efectiva, transparente y orientada a la recuperación de ingresos.
- **Alcance:** El estudio comprendió la gestión realizada por la Municipalidad de Montes de Oro para controlar y recaudar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las patentes comerciales, en cuanto a la actualización y conciliación de la información de los contribuyentes y de las bases de datos, los mecanismos de fiscalización y control, y la gestión de la morosidad, incluidos los arreglos de pago y el cobro administrativo y judicial. El período examinado abarcó del 1.º de enero de 2025 al 30 de junio de 2026, y se amplió cuando se consideró necesario.
- **Fuentes de criterios:** Los criterios de auditoría se fundamentan principalmente en las siguientes fuentes:

Marco General de la auditoría

Normativa	Artículos relevantes
Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley n.° 4755	51; 52; 53; 54; 55 y 56.
Ley General de Control Interno, n.° 8292	8; 12; 14,15 y 16.
Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, n.° 7509 y su reglamento	1; 2; 3; 4; 6; 8; 9; 10; 10 bis; 11; 12; 14; 15; 16; 17; 21; 22; 23; 26; 27; 28 y 30.
Código Municipal, Ley n.° 7794	4, incisos a), d) y e); 13, incisos b), c), d), p) y u); 17, incisos a), b), k), l) y ñ); 77 bis; 88; 89; 90 y 90 bis.
Normas de control interno para el Sector Público, N-2-2009-CO-DFOE	Normas 1.2; 1.4; 1.5; 2.5.1; 2.5.2; 2.5.3; 4.1; 4.2; 4.4; 4.4.1; 4.4.5; 4.5.1; 4.6; 5.1; 5.4; 5.6; 5.7; 5.8; 5.9 y 6.1

Metodología

La auditoría se realizó conforme con las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, el Manual General de Fiscalización Integral de la CGR, el Procedimiento de Auditoría vigente, establecido por la DFOE, que está basado en la ISSAI 100: Principios Fundamentales de Auditoría del Sector Público y los principios de la ISSAI 400: Principios de la Auditoría de Cumplimiento de las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI por sus siglas en inglés).

Para el desarrollo del estudio se realizaron entrevistas y solicitudes de información a las unidades municipales relacionadas con los procesos examinados. Asimismo, se revisaron documentos, expedientes y bases de datos, y se aplicaron procedimientos analíticos.

También se seleccionaron muestras no estadísticas, con base en criterios de riesgo, de inmuebles con valores en cero, bajos, desactualizados o atípicos; información asociada con permisos de construcción, utilizada para verificar el traslado y la incorporación de los valores de las construcciones en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; expedientes relacionados con la tasación de patentes comerciales y registros de contribuyentes morosos. En consecuencia, los resultados obtenidos de esas muestras corresponden únicamente a los casos revisados y no son extrapolables estadísticamente a la totalidad de las poblaciones.

Comunicación preliminar

El borrador del informe se remitió al señor Anthony Fallas Jiménez, Alcalde Municipal de Montes de Oro, mediante el oficio n.° 11012 (DFOE-LOC-1131)-2026 del 18 de agosto de 2026, con el propósito de que la Administración conociera los resultados obtenidos y formulara las observaciones que considerara pertinentes.

Marco General de la auditoría

Los resultados de la auditoría se comunicaron de manera virtual el 20 de agosto del año en curso, con la participación de las personas funcionarias municipales, Anthony Fallas Jiménez, Alcalde Municipal; Johnny Badilla Soto, Encargado de Cobros; Milagro Garita Barahona, Jefatura de Catastro y Bienes Inmuebles y Andrea Bolaños Calderón, Encargada de Desarrollo Urbano. Mediante el oficio n.º MMO-AM-494-2026 del 24 de agosto del presente año, la Administración Municipal señaló no tener observaciones al contenido del borrador del informe.

Cumplimiento de disposiciones

De conformidad con los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, los artículos 12 y 21 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, n.º 7428, y el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, n.º 8292, las disposiciones contenidas en este informe son de acatamiento obligatorio y deberán cumplirse dentro del plazo establecido, siendo su incumplimiento injustificado causal de responsabilidad. Para su observancia, se deberán aplicar los Lineamientos Generales para el Cumplimiento de las Disposiciones y Recomendaciones de la CGR, Resolución R-DC-144-2015. La CGR se reserva el derecho de verificar la implementación efectiva de estas disposiciones y de valorar las responsabilidades correspondientes en caso de incumplimiento.

Equipo auditor

Esta auditoría fue realizada por un equipo multidisciplinario del Área de Fiscalización para el Desarrollo Local de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, dirigida por Vivian Garbanzo Navarro.

CGR | Firmado
digitalmente
Valide las firmas digitales