



# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

Carmona, 12 de julio de 2024  
Advertencia número 016-ADVAIM-2024

**Bach. Teddy Osvaldo Zúñiga Sánchez**  
Presidente Junta Vial Cantonal

**Sra. Cinthya Núñez Abarca**  
Vicealcaldesa de Nandayure

**Ingeniero**  
**José Ronald Jiménez Rodríguez**  
Perito Valuador

**Ing. José Espinoza Arias**  
Asistente de Perito Valorador

Distinguidos servidores públicos:

**ASUNTO: Advertencia sobre la desactualización de valores sobre los bienes inmuebles del cantón, una débil gestión y la ausencia de un responsable del departamento de bienes inmuebles, en la Municipalidad de Nandayure.**

Saludos cordiales, deseándole éxito en sus deberes públicos. Esta unidad de auditoría interna en plena facultad de sus competencias y facultades estipuladas en el numeral 22 inciso D de la Ley General de Control Interno número 8292, les efectúa la siguiente **ADVERTENCIA** relacionada con **la desactualización de valores sobre los bienes inmuebles del cantón, una débil gestión y la ausencia de un responsable del departamento de bienes inmuebles en la Municipalidad de Nandayure**, de conformidad con los siguientes términos:

1. **DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN LAS MUNICIPALIDADES.**

Debemos señalar que el impuesto sobre los bienes inmuebles, establecido en la Ley N° 7509 del 9 de mayo de 1995 (reformada por Ley N° 7729 del 15 de diciembre de 1997) es un tributo, que si bien en razón de su origen reviste un carácter nacional –al ser una manifestación del poder tributario del Estado–, por disposición expresa del legislador, el sujeto activo del mismo son las entidades municipales, las cuales de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la citada Ley, tienen el carácter de Administración Tributaria, con competencia para recaudar, controlar y fiscalizar el cobro de ese tributo. (véase al respecto los dictámenes C-114-99 y C-048-2003 emitidos por la Procuraduría General de la República).

En cuanto a la valoración de los bienes que son objeto del impuesto, es necesario indicar que el numeral 10 y otros de la ley N° 7509, establece las reglas generales en las que se deben valorar los terrenos, construcciones y edificaciones objeto de este tributo. Indican los numerales 10, 11, 14, 15 y 16, de la citada Ley que pasamos a transcribir para una mejor comprensión:



# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

**ARTÍCULO 10.- Valoración de los inmuebles.** Para efectos tributarios, todo inmueble debe ser valorado.

Los inmuebles se valorarán al acordarse una valuación general y al producirse alguna de las causas que determinen la modificación de los valores registrados, de acuerdo con esta Ley.

La valoración general será la que abarque, por lo menos, todos los inmuebles de un distrito del cantón respectivo, de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes y cuando ocurra la circunstancia mencionada en el artículo 15 de la presente Ley.

La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Solo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo.

**ARTÍCULO 11.- Participación de la Administración Tributaria.** Es actividad ordinaria de la Administración Tributaria, como función indelegable, llevar a cabo las valoraciones citadas en esta Ley, para lo cual podrá contratar los servicios de personas físicas o jurídicas.

Cuando el sujeto pasivo, debidamente notificado, por la Administración Tributaria, del nuevo valor registrado por cualquiera de las causas referidas en el capítulo IV de esta Ley, no esté de acuerdo, tendrá el derecho de interponer los recursos establecidos en la presente Ley.

**ARTÍCULO 14.- Modificación automática de la base imponible de un inmueble.** La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

a) El mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio.

b) La constitución de un gravamen hipotecario o de cédulas hipotecarias. En este caso, la nueva base imponible será el monto por el que responda el inmueble, si fuere mayor que el valor registrado. En caso de varias hipotecas, el valor de la suma de sus distintos grados constituirá la base imponible, de manera que el monto por el cual responden todas las hipotecas no canceladas en forma conjunta será la nueva base imponible, siempre que sea una suma mayor que el valor registrado.

c) La rectificación de cabida y la reunión de fincas. A la reunión de fincas se le aplicará la adición de los valores registrados de cada una de las fincas reunidas.

d) El mayor valor que los sujetos pasivos reconozcan formalmente mediante la declaración establecida en el artículo 3 de esta Ley.

e) El fraccionamiento de un inmueble.

f) La construcción o adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieran permiso de construcción, cuya tasación modificará la base imponible, siempre que representen un valor igual o superior al veinte por ciento (20%) del valor registrado. En los terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, las mejoras o construcciones efectuadas en ellos, en beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción.

**ARTÍCULO 15.- Causas de modificación del valor registrado.** La Administración Tributaria podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, mediante valoración, de oficio o a solicitud del interesado, en los siguientes casos:

a) La construcción de autopistas, carreteras, caminos vecinales u obras públicas y las mejoras sustanciales que redunden en beneficio de los inmuebles.



# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

**b) El perjuicio que sufra un inmueble por causas ajenas a la voluntad de su titular.**  
**c) El valor que se derive de la valoración realizada por las municipalidades, aplicando los criterios establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda.**  
**En los casos anteriores y en cualquier otro que implique modificación del valor registrado, por cualquier causa, deberá notificarse al interesado, de conformidad con el artículo 14 (\*) de esta Ley.**

**ARTÍCULO 16.- Declaraciones de inmuebles. Los sujetos pasivos de bienes inmuebles deberán declarar, por lo menos cada cinco años, el valor de sus bienes a la municipalidad donde se ubican.**

**El valor declarado se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, si no se corrigiere dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, sin perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 12 y 13 (\*) de la presente Ley. (\*) (NOTA: Los artículos 12 y 13 son ahora 14 y 15)**

**Si la Administración Tributaria cambiare el valor, la municipalidad lo trasladará al interesado mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales, No. 7637, de 21 de octubre de 1996. La notificación contendrá, en detalle, las características del inmueble y los factores o modelos que sirvieron de base para el avalúo con el desglose, en su caso, de lo correspondiente a terreno o construcción. El funcionario municipal designado para este fin queda investido de fe pública para hacer constar, bajo su responsabilidad, la diligencia de notificación cuando se niegue el acuse de recibo.**

**En este último caso, deberá incorporarse al expediente administrativo, el comprobante de correo certificado o el del medio utilizado cuando se procedió a notificar a la dirección señalada o, subsidiariamente, a la del inmueble.)**

Tal y como se puede apreciar el impuesto sobre bienes inmuebles contenido en la ley N° 7509, es un tributo en donde el contribuyente tiene la opción de valorar el inmueble ante la Municipalidad correspondiente, a fin de realizar el pago (auto valoración individual). En este caso, la Administración (Municipalidad) deben tomar el valor declarado por el contribuyente como cierto por un plazo de cinco años, salvo que ésta no esté de acuerdo con el valor declarado, procediendo con una fiscalización en el periodo fiscal siguiente a la declaración del contribuyente, y con ello se modifique el valor del bien por parte del municipio a partir de una valoración administrativa y siguiendo el procedimiento administrativo que le garantice al administrado su derecho de defensa.

Dentro de esa lógica, los cinco años a los que se refiere el artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles como plazo para respetar la valoración individual realizada por el contribuyente, debe contarse a partir de la presentación de la declaración última realizada por parte del sujeto pasivo obligado, de suerte tal que este plazo debe ser respetado por la municipalidad independientemente de que exista registralmente un nuevo propietario.

Por otra parte, en lo relativo a la aplicación de la multa contenida en el artículo 17 de la ley, es necesario indicar que la misma lo que tipifica es la falta de declaración del impuesto ante la entidad municipal (deber formal), por lo cual –en principio- la multa debe aplicarse a todos los sujetos pasivos que no hayan presentado la declaración en los términos que la ley establece, de forma que se le impondrá la multa de un monto igual a la diferencia de lo



# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

dejado de pagar a aquellos sujetos pasivos que estando obligado a hacerlo no presenten la declaración del impuesto (Sobre la multa véase dictamen de la PGR número C-181-2016).

Tal y como se encuentra concebida la sanción administrativa (multa), ésta no es de aplicación en los casos en donde un administrado no se encuentra obligado al pago del impuesto sobre bienes inmuebles. Debemos recordar que el artículo 4 de la Ley del impuesto establece los casos de “no sujeción del impuesto”, de manera que si un administrado no se encuentra sujeto al impuesto no debe cumplir con las diferentes obligaciones tributarias –formales y sustanciales- que la ley establece, y en consecuencia no se le puede aplicar sanción alguna sobre las obligaciones tributarias formales (declaración) que no está compelido a cumplir de acuerdo con lo que la propia ley señala.

Así las cosas, si la no sujeción es parcial, o sea, que un determinado administrado está sujeto al impuesto solamente por un tope máximo del valor del inmueble, el administrado debe declarar y pagar sobre el exceso que supera el umbral señalado por la ley, de suerte tal que de aplicarse la multa contenida en el artículo 17, esta se deberá calcular de acuerdo con el monto de lo dejado de pagar, el cual en este caso sería lo dejado de pagar a partir del umbral de no sujeción establecido por el legislador, y no sobre el total del valor de propiedad.

## **2. CONSECUENCIAS DE NO TENER ACTUALIZADOS LOS VALORES DE LOS BIENES INMUEBLES, UNA DÉBIL GESTIÓN Y AUSENCIA DEL NOMBRAMIENTO DE ENCARGADO DE BIENES INMUEBLES.**

El artículo 169 de la Constitución Política establece que “La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por regidores municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley”, correspondiendo a ambas instancias atender las necesidades del cantón.

Partiendo de lo anterior, si el Legislador cedió a las municipalidades la Administración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, éstas tienen la obligación de mantener actualizados los valores de los inmuebles para una adecuada recaudación del tributo ya que -al menos en la mayoría de los gobiernos locales- representa el rubro más importante dentro de sus ingresos que, posteriormente deberá ser destinado a mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón, es decir que ese retorno social no debería verse afectado por la falta de acción de las autoridades municipales que estaría impidiendo un aumento de los fondos públicos que deberían dedicarse a esos fines.

Las repercusiones negativas de no tener actualizados los valores de los bienes inmuebles y un responsable de los procesos del impuesto sobre bienes inmuebles, en las municipalidades de Costa Rica pueden ser varias, que se enumeran a continuación:

- 1) **Inequidad en la tributación:** Si los valores de los bienes inmuebles no están actualizados, es posible que algunos propietarios estén pagando impuestos sobre valores desactualizados y por lo tanto, más bajos de lo que deberían, mientras que



## Municipalidad de Nandayure

### Auditoría Interna Municipal

otros podrían estar pagando más de lo necesario. Esto genera inequidad en la tributación.

- 2) **Ineficiencia en la recaudación de impuestos:** Los municipios podrían estar perdiendo ingresos importantes si los valores de los bienes inmuebles no se ajustan a los valores de mercado actuales. Esto afecta la capacidad del municipio para financiar servicios públicos esenciales y realizar inversiones en infraestructura.
- 3) **Desincentivo para mejoras y desarrollo:** Si los valores de los bienes inmuebles no reflejan adecuadamente el mercado, podría desincentivar a los propietarios a realizar mejoras en sus propiedades o desarrollar nuevas construcciones. Esto podría afectar el crecimiento económico local y la calidad de vida de los ciudadanos.
- 4) **Falta de transparencia y confianza:** Una valoración desactualizada puede llevar a una falta de transparencia en la gestión municipal y generar desconfianza entre los contribuyentes, quienes podrían percibir inconsistencias en la forma en que se calculan sus impuestos.
- 5) **Problemas en la planificación urbana:** Una valoración inexacta de los bienes inmuebles puede afectar negativamente la planificación urbana, ya que las decisiones sobre zonas de desarrollo, densidad poblacional y uso del suelo se basan en gran medida en los valores de las propiedades.
- 6) **Provisión de servicios:** La falta de ingresos adecuados puede afectar la capacidad de las municipalidades para proporcionar servicios básicos como recolección de basura, mantenimiento de calles, parques y seguridad.
- 7) **Evaluaciones crediticias negativas:** Las agencias de calificación y las instituciones financieras utilizan la información sobre los ingresos fiscales, que dependen en gran medida de los impuestos sobre la propiedad, para evaluar la capacidad crediticia de una municipalidad. Valores desactualizados pueden afectar negativamente estas evaluaciones, incrementando los costos de financiamiento para proyectos municipales.
- 8) **Corrupción:** La desactualización puede abrir la puerta a prácticas corruptas, donde ciertos individuos puedan manipular la valoración de propiedades para su beneficio personal.
- 9) Incidencia negativa en la recaudación de los recursos provenientes del ISBI y en la consecuente prestación de servicios comunales a los ciudadanos, por la diferencia entre la recaudación real o efectiva y la recaudación potencial (brecha tributaria).
- 10) Evasión en el pago de este impuesto y pérdida de recursos que no ingresan a las arcas municipales.



## Municipalidad de Nandayure

### Auditoría Interna Municipal

11) Fragilidad de la gestión de cobro de los recursos originados en el ISBI que comprometa la sostenibilidad financiera municipal.

### **3. DEBERES DEL JERARCA Y TITULARES SUBORDINADOS SOBRE LA CONDUCTA ADMINISTRATIVA.**

Ante la irregularidad que se apunta sobre la desactualización en los valores de los bienes inmuebles de la base tributaria municipal y una débil gestión, la Administración está en la obligación de tomar las medidas correctivas pertinentes para ajustar la conducta administrativa y al mismo tiempo prevenir su reiteración. Al respecto los artículos 12 incisos a) y b) y 14 inciso b) de la Ley General de Control Interno, disponen:

***Artículo 12.-Deberes del jerarca y de los titulares subordinados en el sistema de control interno. En materia de control interno, al jerarca y los titulares subordinados les corresponderá cumplir, entre otros, los siguientes deberes:***

***a) Velar por el adecuado desarrollo de la actividad del ente o del órgano a su cargo.***

***b) Tomar de inmediato las medidas correctivas, ante cualquier evidencia de desviaciones o irregularidades. (...)***

***Artículo 14.-Valoración del riesgo. En relación con la valoración del riesgo, serán deberes del jerarca y los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:***

***(...)***

***b) Analizar el efecto posible de los riesgos identificados, su importancia y la probabilidad de que ocurran, y decidir las acciones que se tomarán para administrarlos.***

***(...)”***

Debe recordarse que el régimen de responsabilidad de los funcionarios públicos tiene su génesis en la misma Constitución Política que, desde su artículo 11 ya impone la necesidad de establecer procedimientos para la evaluación de resultados y rendición de cuentas, con el fin de imputar la responsabilidad personal a los funcionarios por el incumplimiento en su deber de acatar lo que le ordenan las leyes, responsabilidad que se encuentra desarrollada en varias leyes como, por ejemplo, en la Ley General de la Administración Pública que, a partir de lo dispuesto en su artículo 11 -también ya citado- establece lo siguiente:

***“Artículo 210.- El servidor público será responsable ante la Administración por todos los daños que cause a ésta por dolo o culpa grave, aunque no se haya producido un daño a tercero.”***



# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

### **“Artículo 211.-**

- 1. El servidor público estará sujeto a responsabilidad disciplinaria por sus acciones, actos o contratos opuestos al ordenamiento, cuando haya actuado con dolo o culpa grave, sin perjuicio del régimen disciplinario más grave previsto por otras leyes.**
- 2. El superior responderá también disciplinariamente por los actos de sus inmediatos inferiores, cuando él y estos últimos hayan actuado con dolo o culpa grave. (...)**

Tenemos por su parte que el Código Municipal también establece en su artículo 75 que, **“conforme al régimen interno, se determinará la responsabilidad pecuniaria en que incurran los funcionarios municipales, por acciones u omisiones en perjuicio de la municipalidad, con motivo de la custodia o administración de los fondos y bienes municipales”**, y no puede dejarse de lado tampoco una eventual violación del Deber de Probidad, establecido en los artículos 3 y 4 de la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, Ley N.º 8422 del 6 de octubre de 2004:

**“Artículo 3º-Deber de probidad. 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; (...)**”

**“Artículo 4º-Violación al deber de probidad. 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.”**

No omito manifestar que, desde nuestro punto de vista, estas circunstancias también podrían ser objeto de investigación de parte de la Contraloría General de la República, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 68 y 69 de su Ley Orgánica, en su función de control de la Hacienda Pública, que constitucionalmente corresponde a dicho Órgano de Control.

Finalmente, en materia penal también podrían determinarse eventuales consecuencias derivadas del incumplimiento de deberes, acción que es pública, tal y como lo dispone el artículo 11 de la Constitución Política.

Podríamos concluir entonces que la falta de actualización de las bases imponibles de los inmuebles -por acción o por omisión- resulta en una inadecuada ejecución de las obligaciones impuestas por la Ley 7509 a la Municipalidad, ya que el deber de utilizar las herramientas de valoración suministradas por el ONT constituyen un mandato legal ratificado por la Sala Constitucional y la Procuraduría General de la República, de manera que su incumplimiento podría acarrear al funcionario a cargo responsabilidades administrativas, civiles y hasta penales.



# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

#### **4. EL CASO CONCRETO SOBRE LA DESACTUALIZACIÓN DE VALORES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES DEL CANTÓN, UNA DÉBIL GESTIÓN Y LA AUSENCIA DE UN RESPONSABLE DEL DEPARTAMENTO DE BIENES INMUEBLES, EN LA MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE.**

Como se pudo constatar de parte de esta unidad de auditoría interna, mediante una solicitud de información remitida al funcionario Ing. José Espinoza Arias, donde mediante su oficio número APV-0010-2024 contesta lo siguiente:

***Según consulta realizada al Sistema de Integración Municipal (SITRIMU), se logra contabilizar un total de 3,906 fincas con cinco años o más sin actualización del valor imponible y un total de 4,501 omisos que se refieren a los copropietarios de las fincas antes mencionadas, para un total de fincas activas y registradas en el sistema de 13,302.***

De igual manera en esta Municipalidad dentro de su estructura organizativa NUNCA ha habido un funcionario responsable directo del proceso del impuesto sobre bienes inmuebles. Sin embargo, se conoce que, recientemente se aprobó por parte del Concejo Municipal una reorganización administrativa, sin embargo, la administración municipal no ha realizado una reunión para exponer sus resultados e implicaciones, por lo que, hago esta observación esperando que, se haya tomado dentro de los cambios, la asignación de un puesto de esta índole, en procura de mejorar la gestión del tributo antes indicado.

Por otra parte, se determina la carencia de manuales, reglamentos y normativa específica formalmente establecidos para regular internamente los procesos y procedimientos que deben ejecutar los funcionarios municipales a cargo de la gestión del ISBI.

#### **5. CONCLUSIONES:**

Se concluye por esta unidad de auditoría interna lo siguiente con relación a la desactualización de valores sobre los bienes inmuebles del cantón, una débil gestión y la ausencia de un responsable del departamento de bienes inmuebles en la Municipalidad de Nandayure:

- 1) Para fomentar el desarrollo local, tarea que corresponde fundamentalmente a los gobiernos locales, mediante la prestación de servicios comunales, la inversión en infraestructura pública y la ejecución de obras y actividades tendientes a mejorar el bienestar de los ciudadanos de conformidad con el ordenamiento jurídico, una de las principales fuentes de ingresos lo constituye el impuesto sobre bienes inmuebles, por lo que debe ejercerse una gestión tributaria eficaz y eficiente, para mejorar la recaudación de este tributo y generar fondos para impulsar el desarrollo de las comunidades.
- 2) No existe una estrategia y plan de acción para cumplir eficientemente con el proceso de actualizaciones de las bases imponibles de los bienes inmuebles del cantón, de





# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

acuerdo a las potestades otorgadas y para mejorar la gestión de cobro; con la finalidad de captar más recursos y mantener reducidos niveles de morosidad.

- 3) No existe formalmente un funcionario responsable directo que se encargue de la gestión del impuesto sobre bienes inmuebles y las actividades que ello conlleva.
- 4) No se está cumpliendo con la premisa y obligación legal de gestionar y realizar acciones para que los contribuyentes que tienen más de cinco años de no actualizar su valor fiscal en sus propiedades se presenten a la Municipalidad de manera voluntaria a realizar el trámite respectivo.
- 5) Se incumple con el deber legal de elaborar avalúos en las propiedades, donde los sujetos pasivos incumplen con su deber formal de actualizar cada cinco años el valor fiscal.

### 6. RECOMENDACIONES.

Por tales razones, esta unidad de auditoría interna emite la presente **ADVERTENCIA** con el propósito que ustedes dentro del marco de sus facultades y competencias, ejecuten las acciones administrativas a la **MAYOR BREVEDAD POSIBLE y EN UN PLAZO PRUDENTE**, en respeto al principio de legalidad, deber de probidad y resguardo de los intereses institucionales, recomendando lo siguiente:

- a) **Aumentar la base imponible de las propiedades del cantón, con acciones tales como: seguimiento de los contribuyentes que no han presentado la declaración de bienes a la administración tributaria municipal; fiscalizar los datos consignados por los contribuyentes en esas declaraciones mediante inspecciones de campo en caso de duda; identificación de contribuyentes omisos, registrar oportunamente en las bases de datos los valores de las obras de construcción y adiciones de mejoras a los inmuebles al otorgar el municipio los permisos de construcción; así como de los incrementos en el valor de los bienes inmuebles debido a la constitución de gravámenes hipotecarios o de cédulas hipotecarias por operaciones con las propiedades del Cantón; y efectuar valoraciones de oficio (avalúos) a los bienes inmuebles en los casos que corresponda a criterio de la administración.**
- b) **Coordinar con otras entidades públicas como el Registro Nacional y el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección de Tributación del Ministerio de Hacienda, entre otras, con el fin de perfilar e implementar estrategias para las mejoras en todos los procesos que conlleva la administración del ISBI.**
- c) **Establecer mediante un plan de trabajo formal acciones coordinadas, con la participación activa de los funcionarios competentes, para mejorar la administración del impuesto sobre bienes inmuebles.**



# Municipalidad de Nandayure

## Auditoría Interna Municipal

- d) Establecer los controles y desarrollar indicadores que permitan monitorear y evaluar la gestión de los recursos provenientes del ISBI, para implementar las acciones correctivas en la recaudación, la ejecución y la evaluación de estos ingresos y la respectiva toma de decisiones.
- e) Establecer procedimientos institucionales tales como manuales, reglamentos y normativa específica formalmente establecidos para regular internamente los procesos y procedimientos que deben ejecutar los funcionarios municipales a cargo de la gestión del ISBI, en actividades tales como: declaraciones de bienes inmuebles, valoraciones de oficio (avalúos), modificaciones automáticas (permisos de construcción e hipotecas), multas, contribuyentes omisos y exoneraciones.
- f) Ejecutar acciones para que se implemente el cobro de las multas establecidas en el artículo 17 de la Ley N.º 7509 por la no presentación de la declaración de bienes inmuebles, que permita mejorar la actualización de la base imponible de las propiedades del cantón y recaudación de ingresos.
- g) Ejecutar acciones para evitar la pérdida potencial de recursos ante la gestión del contribuyente solicitando la prescripción de obligaciones tributarias con más de tres años de antigüedad por concepto del ISBI, ante una eventual ausencia de gestiones de cobro por parte de la Municipalidad, con lo cual se afectaría el patrimonio de la Hacienda Local.
- h) Nombrar a un funcionario al menos, como responsable o encargado directo de la gestión institucional del impuesto de bienes inmuebles. Supongo que se tomó en cuenta en la nueva reorganización administrativa.

Atentamente,

**Lic. Jorge Alfredo Pérez Villarreal**  
Auditor Interno  
Municipalidad de Nandayure  
\*\*\*Firmado por medio de GAUDI\*\*\*

cc. Archivo Digital  
Concejo Municipal de Nandayure