

APOYANDO EL PROYECTO N°18.070
“Ley para la Preservación de Uso Agropecuario de los Terrenos”.
EL SECTOR AGROPECUARIO CLAMA POR JUSTICIA FISCAL

Señores

Productores, Beneficiadores, Exportadores, Torrefactores y Comerciantes de Café

Estimados Señores:

Reciban un cordial saludo de parte del Instituto del Café de Costa Rica, (ICAFE).

El sector agropecuario de Costa Rica ve con suma preocupación como el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se está convirtiendo en una amenaza de quiebra para muchos agricultores.

A partir del año 2008 las Municipalidades de Costa Rica disponen de una nueva herramienta para la valoración de terrenos, la cual incluye las Plataformas de Valor por Zonas Homogéneas (PVZH) y diez factores de corrección para el valor del lote tipo en cada una de ellas. Esta nueva herramienta está generando graves problemas en la valoración de los terrenos dedicados a las actividades agropecuarias.

El problema de esta nueva herramienta de valoración consiste en dos aspectos básicos: las PVZH fueron elaboradas con criterios urbanísticos y dentro de los factores de corrección, no se creó uno que tome en cuenta el uso específico del suelo. Estos dos aspectos combinados incrementan en forma desproporcionada la valoración de los terrenos agropecuarios para efectos fiscales (**ver ejemplos adjuntos**), convirtiendo el ejercicio de valoración y cobro del impuesto respectivo, en un acto confiscatorio para los agricultores contribuyentes.

Ante esta problemática, el sector agropecuario con el apoyo de la Presidencia de la República y el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), llevaron el pasado 25 de abril de 2011 a la Comisión Permanente de Asuntos Agropecuarios de la Asamblea Legislativa, el Proyecto N° 18.070 “Ley para la Preservación de Uso Agropecuario de los Terrenos”.

La principal propuesta del Proyecto N° 18.070 es la creación de un factor de corrección denominado “**uso agropecuario**”, cuyo valor se establece en 0.20. Este factor corrige los valores desproporcionados de las nuevas PVZH, para los terrenos de uso primario agrícola y pecuario, de manera que permite a sus propietarios pagar el impuesto, sin ser descapitalizados.

El Proyecto N° 18.070 también favorece a las Municipalidades, pues aún con la reducción en un 80% del valor fiscal de los terrenos agropecuarios, la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles sobre estos terrenos, aumenta en forma significativa (**ver ejemplos adjuntos**). Además, de que facilitará la aplicación de las nuevas PVZH en otras actividades económicas con mayor capacidad de pago.

A pesar de que el Proyecto N° 18.070 cuenta con el apoyo del Poder Ejecutivo y del MAG, no ha encontrado un buen ambiente en el seno de la Comisión Permanente de Asuntos Agropecuarios de la Asamblea Legislativa, ya que muchos de los Diputados que la integran, se confiesan “municipalistas”.

Con base en el Boletín Estadístico Agropecuario N° 22 emitido por Secretaría Ejecutiva de Planificación Sectorial Agropecuaria del MAG, un 9.8% del territorio nacional se dedica al desarrollo de actividades agrícolas, de las cuales la de mayor extensión es el café que representa un 19.7% de esta área. De manera que el fenómeno del incremento en el Impuesto de Bienes Inmuebles en el sector agrícola, afecta principalmente a los más de 50 mil caficultores de país y sus familias, así como a todas las demás actividades económicas que giran en torno al café.

Por tanto, solicitamos a ustedes el apoyo para el Proyecto N° 18.070 y la difusión masiva de este documento informativo y si está a su alcance, hablar con el Diputado de región sobre la conveniencia de este proyecto para el sector agropecuario.

Atentamente,

Original firmado

Ing. Edgar Rojas Rojas
Subdirector Ejecutivo

CASOS PRÁCTICOS DE LA APLICACIÓN DEL 11mo FACTOR EN LA VALORACIÓN DE TERRENOS DE USO AGROPECUARIO

		Casos Prácticos de Valoración		
Variable Analizada		Sarchí N	Sto. Domingo	Grecia
Datos Antes de n/PVZH*	Valor Declarado CRCc	3 000 000	3 600 000	1 500 000
	Valor Unitario CRCc/m ²	457	515	150
	Impuesto CRCc	7 500	9 000	3 750
Descripción con las nuevas PVZH	Cantón	Valverde V	Sto. Domingo	Grecia
	Distrito	Sarchí N.	Sta. Rosa	San Isidro
	Z-Homogénea	212-01-R20	403-06-U04	203-02-R02
	Valor Lote Tipo CRCc/m ²	6 500	40 000	7 500
Valoración con n/PVZH	Valor Sugerido CRCc	71 913 115	53 252 940	24 482 200
	Valor Unitario CRCc/m ²	10 951	7 620	2 448
	Impuesto CRCc	179 783	133 132	61 206
	Incremento Porc.	2297%	1379%	1532%
Aplic.Factor Agrop.(0.20)	Valor Sugerido CRCc	14 382 623	10 650 588	4 896 440
	Valor Unitario CRCc/m ²	2 190	1 524	490
	Impuesto CRCc	35 957	26 626	12 241
	Incremento Porc.	379%	196%	226%
Área-Terreno (ha)		0.66	0.70	1.00
Cultivo:		Vivero	Café	Café

*/Nuevas Plataformas de Valor por Zonas Homogéneas.

CASOS PRÁCTICOS DE LA APLICACIÓN DEL 11mo FACTOR EN LA VALORACIÓN DE TERRENOS DE USO AGROPECUARIO

		Casos Prácticos de Valoración		
Variable Analizada		Flores	San Isidro	Alajuela
Datos Antes de n/PVZH*	Valor Declarado CRCc	63 247 420	4 000 000	3 217 687
	Valor Unitario CRCc/m ²	2 299	123	40
	Impuesto CRCc	158 119	10 000	8 044
Descripción con las nuevas PVZH	Cantón	Flores	San Isidro	Alajuela
	Distrito	Barrantes	Concepción	San José
	Z-Homogénea	408-02-R05	406-03-R03	201-02-R02
	Valor Lote Tipo CRCc/m ²	22 000	5 800	11 000
Valoración con n/PVZH	Valor Sugerido CRCc	542 170 809	163 456 828	320 911 745
	Valor Unitario CRCc/m ²	19 711	5 028	3 989
	Impuesto CRCc	1 355 427	408 642	802 279
	Incremento Porc.	757%	3986%	9873%
Aplic.Factor Agrop.(0.20)	Valor Sugerido CRCc	108 434 162	32 691 366	64 182 349
	Valor Unitario CRCc/m ²	3 942	1 006	798
	Impuesto CRCc	271 085	81 728	160 456
	Incremento Porc.	71%	717%	1895%
Área-Terreno (ha)		2.75	3.25	8.04
Cultivo:		Café	Café	Café

*/Nuevas Plataformas de Valor por Zonas Homogéneas.

CASOS PRÁCTICOS DE LA APLICACIÓN DEL 11mo FACTOR EN LA VALORACIÓN DE TERRENOS DE USO AGROPECUARIO

		Casos Prácticos de Valoración		
Variable Analizada		VV-S.Pedro	Grecia	Sarchí N
Datos Antes de n/PVZH*	Valor Declarado CRCc	13 500 000	40 000 000	45 000 000
	Valor Unitario CRCc/m ²	166	400	237
	Impuesto CRCc	33 750	100 000	112 500
Descripción con las nuevas PVZH	Cantón	Valverde V.	Grecia	Valverde V.
	Distrito	San Pedro	San José	Sarchí N.
	Z-Homogénea	201-04-R02	203-03-R03	212-01-R20
	Valor Lote Tipo CRCc/m ²	3 500	4 000	6 500
Valoración con n/PVZH	Valor Sugerido CRCc	189 997 618	357 686 000	1 082 438 105
	Valor Unitario CRCc/m ²	2 331	3 577	5 709
	Impuesto CRCc	474 994	894 215	2 706 095
	Incremento Porc.	1307%	794%	2305%
Aplic.Factor Agrop.(0.20)	Valor Sugerido CRCc	37 999 524	71 537 200	216 487 621
	Valor Unitario CRCc/m ²	466	715	1 142
	Impuesto CRCc	94 999	178 843	541 219
	Incremento Porc.	181%	79%	381%
Área-Terreno (ha)		8.15	10.00	18.96
Cultivo:		Café	Caña	Vivero

*/Nuevas Plataformas de Valor por Zonas Homogéneas.

CASOS PRÁCTICOS DE LA APLICACIÓN DEL 11mo FACTOR EN LA VALORACIÓN DE TERRENOS DE USO AGROPECUARIO

		Casos Prácticos de Valoración		
Variable Analizada		Alajuela	Upala	Alajuela
Datos Antes de n/PVZH*	Valor Declarado CRCc	18 402 272	3 494 485	42 219 627
	Valor Unitario CRCc/m ²	69	5	50
	Impuesto CRCc	46 006	8 736	105 549
Descripción con las nuevas PVZH	Cantón	Alajuela	Upala	Alajuela
	Distrito	San Isidro	Bijagua	Carrizal
	Z-Homogénea	201-06-R04	213-04 R06	201-03-R09
	Valor Lote Tipo CRCc/m ²	9 000	450	3 200
Valoración con n/PVZH	Valor Sugerido CRCc	458 668 333	171 886 728	857 354 842
	Valor Unitario CRCc/m ²	1 731	246	1 015
	Impuesto CRCc	1 146 671	429 717	2 143 387
	Incremento Porc.	2392%	4819%	1931%
Aplic.Factor Agrop.(0.20)	Valor Sugerido CRCc	91 733 667	34 377 346	171 470 968
	Valor Unitario CRCc/m ²	346	49	203
	Impuesto CRCc	229 334	85 943	428 677
	Incremento Porc.	398%	884%	306%
Área-Terreno (ha)		26.49	70.00	84.44
Cultivo:		Café	Ganadería	Café

*/Nuevas Plataformas de Valor por Zonas Homogéneas.