



BALANCE FISCAL TERRITORIAL DEL DISTRITO DE NOSARA

Estimación de Contribución Fiscal y Recaudación Potencial vs Inversión Pública Recibida

Estudio Técnico de Finanzas Públicas Territoriales

Marzo 2026

Revisión al 10 de julio de 2026

Emmanuel Gutiérrez Pizarro

Censo Nosara | Alianza para el Desarrollo Comunitario | Asociación ConoSer
adcdesarrollocomunitario@gmail.com | +506 6142 7330



RESUMEN EJECUTIVO

Nosara es, por donde se le mire, un caso atípico en Costa Rica. Es el distrito con el metro cuadrado más caro del país, recibe turismo internacional de alto poder adquisitivo, tiene un mercado inmobiliario que mueve cientos de millones de dólares al año y ha duplicado su parque habitacional en apenas cinco años. Pero cuando se busca los números que deberían acompañar toda esa dinámica económica (datos oficiales de recaudación, inversión pública ejecutada, cuentas fiscales por distrito) resulta que esos números sencillamente no existen. Este estudio nace para llenar ese vacío.

Lo que hicimos fue estimar, con metodologías internacionalmente utilizadas y datos verificables de fuentes oficiales, cuánto produce Nosara, cuánto tributa (o debería tributar), y cuánto recibe de vuelta en inversión pública. El resultado es un balance fiscal territorial: la primera radiografía seria de la relación entre lo que este distrito le da al Estado costarricense y lo que el Estado le devuelve.

Objetivos del Estudio

- Estimar el volumen de la actividad económica del distrito de Nosara.
- Estimar la contribución fiscal del distrito de Nosara a las finanzas municipales a través del pago de impuestos percibidos a través de: permisos de construcción, patentes comerciales e impuesto de bienes inmuebles.
- Estimar la contribución fiscal del distrito de Nosara a las finanzas del gobierno central a través del pago de impuestos de renta y de valor agregado (I.V.A.) y al Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.
- Analizar los datos públicos sobre inversión recibida por parte del gobierno central y del gobierno municipal en Nosara.
- Analizar la recaudación potencial del distrito con los impuestos citados anteriormente.
- Mostrar un balance fiscal entre la contribución que realiza el distrito y la inversión pública recibida, así como la ventana de oportunidad de recaudación.

Metodología General

El estudio se realiza mediante metodología internacional ampliamente aplicada y aceptada para la estimación del volumen de la economía territorial distrital y su generación de contribución fiscal. La metodología se apoya en la evaluación de proxys y elasticidad de indicadores según el perfil de la economía, disponibilidad de información, datos oficiales, datos estimados y aplicación de escenarios. Actualmente dentro de las cuentas contables de los sistemas tributarios nacionales no existe una clasificación de gasto público e ingreso público que permita una descarga de datos por año y por distrito, con el fin de tener dato estadístico institucional y exacto del balance fiscal de Nosara como distrito, sin embargo, se cuentan con los componentes de información necesarios para este ejercicio de estudio técnico de estimación y aun así se hizo solicitud oficial de información tributaria a la Municipalidad de Nicoya y al Ministerio de Hacienda, actores responsables de la recaudación fiscal del gobierno local y central respectivamente. Es importante aclarar que no se contemplan todos los rubros tributarios de recaudación fiscal actualmente recolectados, solo los que sí tienen una importancia relativa alta en el grueso de los ingresos, así como en los gastos de inversión pública. Se excluyen del cálculo entonces líneas de ingreso tales como multas, canon de concesiones, alquileres e impuestos menores que son parte de la ecuación fiscal, pero cuya falta de insumos estadísticos, y por el peso bajo relativo, no forman parte de este estudio técnico. Se reconoce que a nivel mundial siempre ha existido el reto de generar datos estadísticos segregados por territorio para ejercicios como la estimación de PIB, fuga fiscal y recaudación, pero que en todos los casos se enfrentan limitaciones. En el caso de Nosara, se enlistan estas situaciones y se implementa la mejor combinación de metodologías con los datos disponibles y suministrados las entidades.

Rango de Actividad Económica: ¿Cuánto produce Nosara?

El Producto Interno Bruto estimado del distrito ronda los USD 2,130 millones anuales. Esa cifra se obtuvo usando el consumo eléctrico como proxy principal -una metodología estándar a nivel mundial- y se validó con tres aproximaciones independientes: facturación de alojamientos de corto plazo, actividad constructiva ajustada por informalidad y valor fiscal agregado del parque inmobiliario. Las cuatro metodologías convergen en un rango de USD 2,000 a 2,340 millones, con una dispersión de apenas 17%, lo cual le da solidez al ejercicio.

Para ponerlo en perspectiva: la economía de un solo distrito de 135 km² y menos de 9,000 habitantes permanentes equivale a más del 2% del PIB nacional. Y eso con una economía donde 6 de cada 10 construcciones se hacen sin permiso, el 96.6% de los alojamientos de corto plazo no está registrado en la plataforma del ICT, mecanismo de control cruzado obligatorio de pago de impuestos con el Ministerio de Hacienda, y los valores catastrales llevan ocho años sin actualizarse.

¿Cuánto debería tributar a nivel nacional y cuánto tributa municipalmente?

Si se aplican las tasas tributarias vigentes a la base económica identificada, la recaudación potencial en impuestos nacionales (renta e IVA) asciende a unos USD 209.6 millones anuales. A nivel municipal, la contribución estimada actual de Nosara en impuestos de bienes inmuebles, patentes, construcción y servicios comunitarios es de USD 4.1 millones anuales. A eso se suman casi USD 943 mil que se pagan a Bomberos a través de la factura eléctrica.

¿Cuánto se pierde en el camino?

La brecha fiscal estimada es enorme. Este estudio identifica al menos USD 13.8 millones anuales en fuga tributaria directa: aproximadamente USD 12.5 millones a nivel nacional, correspondientes a la informalidad de los alojamientos de corto plazo (solo 51 de 1,500 están registrados en la plataforma del ICT, mecanismo de control cruzado obligatorio de pago de impuestos con el Ministerio de Hacienda) y al impuesto solidario a casas de lujo; y USD 1.27 millones a nivel municipal, por canon de construcción informal, IBI no capturado y patentes de alquileres de corto plazo.

Pero la brecha más grande es silenciosa: la desactualización catastral. Los valores fiscales de las propiedades del distrito se fijaron en 2017 y desde entonces el mercado se disparó. El análisis de 215 propiedades en venta muestra que los precios de mercado superan los valores fiscales en un factor promedio de 12 veces. Si la base imponible reflejara lo que las propiedades realmente valen hoy, la recaudación por bienes inmuebles pasaría de USD 2.67 millones a USD 32.3 millones anuales. Esa brecha de USD 29.6 millones al año no requiere cambiar ninguna ley ni crear ningún impuesto nuevo: solo requiere una labor efectiva de recolección tributaria.

Sumando fuga directa y recaudación potencial no capturada (incluyendo ganancias de capital en transacciones inmobiliarias), la brecha fiscal total estimada supera los USD 55 millones anuales.

¿Cuánto recibe Nosara de vuelta?

Del gobierno central, la inversión pública anual promedio en el distrito se estima en USD 10.8 millones. Casi la mitad es educación (USD 5 millones para 965 estudiantes) y una quinta parte es salud (USD 2.3 millones por dos turnos de EBAS que operan con capacidad estructuralmente insuficiente para una población que supera las 35,000 personas en temporada alta). Eso representa un 5% de la recaudación fiscal potencial que amerita su PIB distrital.

De la Municipalidad de Nicoya, el panorama es aún más revelador. Entre 2019 y 2024, el promedio anual de inversión municipal en Nosara fue de USD 605,752. De esos, USD 580,220 provienen de transferencias del gobierno central para caminos (Leyes 8114 y 9329) y apenas USD 25,532 de recursos propios de la Municipalidad. Es decir: de los más de USD 4 millones anuales que Nosara le genera al municipio en impuestos, le devuelven veinticinco mil dólares. Eso es un 0.6%.

Mientras tanto, la Municipalidad destina un 34.7% de su presupuesto ejecutado a remuneraciones y un 21.4% a servicios. La inversión en Nosara, el distrito que más contribuye proporcionalmente a las arcas cantonales, representó apenas el 3% del presupuesto municipal acumulado en esos seis años.

¿Qué explica este desbalance?

Varias cosas a la vez. La centralización fiscal del país, que hace que la mayoría de los impuestos se recauden desde San José y solo una fracción regrese a los territorios. La informalidad de una economía donde sectores enteros operan fuera del radar tributario. El rezago institucional de un catastro que lleva ocho años sin actualizarse mientras el mercado se transforma a velocidad inusitada. Y, hay que decirlo, el peso político limitado de un distrito donde poco más de la mitad de la población permanente está empadronada y las tasas de abstencionismo son altas.

¿Qué se puede hacer?

Este informe identifica acciones concretas. A nivel municipal: actualizar el catastro (que por sí solo multiplicaría la recaudación por bienes inmuebles), regularizar las patentes del sector de alojamientos, combatir la construcción informal e invertir proporcionalmente en el distrito que más contribuye. A nivel central: generar estadísticas fiscales desagregadas por territorio, implementar controles cruzados entre instituciones y asignar inversión pública proporcional a la capacidad económica real de cada territorio. A nivel comunitario: ejercer participación ciudadana en la construcción y fiscalización de los presupuestos municipales, y considerar seriamente la creación de un Concejo Municipal de Distrito para que Nosara cuente con autonomía en la recaudación, inversión y distribución de sus tributos municipales.

Nota metodológica

Este es un ejercicio de estimación estructural. Los resultados son órdenes de magnitud para análisis de política pública. Se construyeron con datos del ICE, CFIA, Ministerio de Hacienda, Contraloría General de la República, ICT, Censo Nosara 2024, SICOP, SINIRUBE, Banco Mundial, OCDE y otras fuentes oficiales. Las limitaciones metodológicas están documentadas en detalle en la Sección 7 del informe.

Nosara en una imagen

Imaginen que Nosara podría producir hasta 1,000 mangos al año. Pero de esos 1,000, unos 867 se pierden antes de llegar a la canasta: se los roban, se pudren, se esconden o nunca se recogen.

De los 133 mangos que sí se logran cosechar, llega la Municipalidad, se los lleva todos, y al final solo le devuelve aproximadamente 1 mango a Nosara. Y los otros 132 mangos se los come Nicoya.

Versión aún más simple: de cada 1,000 mangos que Nosara podría producir, solo 133 llegan a cosecharse, y de esos 133, apenas 1 le queda al distrito.

SOBRE EL AUTOR

Emmanuel Gutiérrez Pizarro

Investigador en Inteligencia Territorial, Datos Comunitarios, Finanzas y Tributación

Contador Tributario y Máster en Administración Financiera. Especialista en análisis fiscal, gobernanza institucional y desarrollo de soluciones basadas en datos para organizaciones, entes públicos y entidades de base comunitaria. Coordinador del Censo Nosara 2024: el primer censo distrital comunitario liderado en Costa Rica y a nivel mundial que cuenta con asesoría técnica del ente gubernamental regente de la estadística nacional (INEC), con una cobertura del 95.1%.

El presente estudio integra finanzas públicas, análisis institucional e inteligencia de datos para hacer visible lo que los sistemas existentes no miden: las brechas entre lo que un territorio genera, lo que tributa y lo que recibe de regreso. Constituye la primera radiografía fiscal completa a nivel distrital realizada en Costa Rica, integrando más de 13 fuentes institucionales independientes: ICE, CFIA, Contraloría General de la República, Ministerio de Hacienda, ICT, ONT, CCSS, SICOP, Registro Nacional, entre otras, mediante cuatro metodologías convergentes de estimación del PIB, con una dispersión de solo 17%.

Lograr este estudio técnico sobre el Balance Fiscal de Nosara constituye otro hito comunitario: estimar por primera vez los balances fiscales territoriales y la aproximación de PIB subnacional de un distrito, combinando análisis de brechas catastrales, fuga e informalidad tributaria con la integración de fuentes dispersas para producir diagnósticos que las instituciones no generan por sí solas.

Ahora queda el reto en la comunidad: continuar estos esfuerzos para exigir los cambios territoriales y presupuestarios que la población contabilizada en el Censo Nosara y las futuras generaciones merecen.

Este es el primer paso para alcanzar una justicia fiscal territorial para Nosara.

Contacto del autor: adcdesarrollocomunitario@gmail.com | +506 6142 7330

LinkedIn: www.linkedin.com/in/emmanuelgpcr

Contenido

RESUMEN EJECUTIVO	2
Objetivos del Estudio.....	2
Metodología General.....	3
Rango de Actividad Económica: ¿Cuánto produce Nosara?.....	3
¿Cuánto debería tributar a nivel nacional y cuánto tributa municipalmente?	4
¿Cuánto se pierde en el camino?.....	4
¿Cuánto recibe Nosara de vuelta?	5
¿Qué explica este desbalance?.....	5
¿Qué se puede hacer?	6
Nota metodológica.....	6
Nosara en una imagen.....	6
SOBRE EL AUTOR	7
INTRODUCCIÓN	11
2. MARCO CONCEPTUAL.....	12
2.1 Definición de Balance Fiscal Territorial.....	12
2.2 Recaudación Generada vs Asignada.....	12
2.3 Centralización Fiscal en Costa Rica	12
2.4 Limitaciones de Medición	12
2.5 Glosario de Conceptos Técnicos.....	12
3. METODOLOGÍA	23
3.1 Estimación de Base Económica ¿Cuánto produce Nosara?	23
3.1.1 Electricidad como Proxy	23
3.1.2 Relación PIB/kWh Nacional.....	23
3.1.3 Datos de Nosara	24
3.1.4 Aproximación complementaria: Facturación de alojamientos de corto plazo	25
3.1.5 Aproximación complementaria: Construcción ajustada de metros cuadrados	26
3.1.6 Aproximaciones del Producto Interno Bruto de Nosara.....	27
3.1.6.1 Cálculos Explícitos - Memorias de cálculo.....	29
3.1.6.2 Análisis Comparativo: Validación Cruzada de Metodologías	31
3.1.6.3 Cálculos aplicados:.....	32
3.2 Estimación de Tributación	36
3.2.1 Estructura Tributaria Nacional 2024	36

3.2.2 Cálculos de Contribución Fiscal Centralizada Estimada.....	38
3.2.3 Componentes Tributarios Municipales	40
3.2.4 Tabla Consolidada De Recaudación Tributaria Anual	52
4. FINANZAS MUNICIPALES.....	53
4.1 Recaudación Municipal Directa (Registrada)	53
4.2 Inversión de la Municipalidad de Nicoya en el distrito de Nosara	59
4.2.1 Inversión en Nosara proveniente de las transferencias de capital y recursos propios según reporte de la Municipalidad:	59
4.2.2 Inversión en Nosara por la Municipalidad de Nicoya, con ajustes aplicados al informe de la alcaldía municipal	70
4.3 Resumen de la balanza municipal	73
5. INVERSIÓN PÚBLICA DE GOBIERNO CENTRAL EN EL DISTRITO	74
5.1 Categorías de Inversión Pública	74
Inversión educación (MEP).....	74
Inversión salud (CCSS)	75
Infraestructura vial (MOPT).....	77
Seguridad (MSP).....	78
Emergencias (CNE).....	80
Bonos de vivienda.....	81
Otros beneficios sociales	82
Servicios estatales no asignados	82
5.2 Inversiones y compras públicas: SICOP (2020-2025).....	83
Promedio anual de inversión pública no municipal en el distrito de Nosara (2020-2025).....	89
6. ANÁLISIS DEL DESBALANCE FISCAL TERRITORIAL	92
6.1 Cálculo del Balance Fiscal de Nosara	92
Balance Fiscal Centralizado	92
Balance Fiscal Municipal	93
6.2 Posibles Explicaciones de Desbalance	95
Hipótesis 1: Centralización Fiscal y Factor Político	95
Hipótesis 2: Domicilio Fiscal Fuera del Territorio.....	95
Hipótesis 3: Informalidad	95
Hipótesis 4: Composición Sectorial.....	96
Hipótesis 5: Inversión Pública Insuficiente.....	96

6.3 Estimación de Fuga Fiscal y Recaudación Potencial por Componentes.....	96
A. Fuga estimada: Impuestos nacionales.....	97
B. Fuga estimada: Impuestos municipales.....	98
C. Recaudación potencial no capturada por componentes a nivel nacional	99
D. Recaudación potencial no capturada - Municipal.....	100
Tabla Resumen de Indicadores Estratégicos.....	110
7. LIMITACIONES METODOLÓGICAS	113
7.1 Proxy Energético No es PIB Real.....	113
7.2 Datos Tributarios No Territorializados	113
7.3 Supuestos de Intensidad Energética	114
7.4 Población Flotante Estimada	114
7.5 Impuestos Recaudados Fuera del Distrito.....	114
7.6 Falta de Datos Oficiales Completos	115
7.7 Uso de Datos Preliminares o Estimaciones Institucionales	115
7.8 Subdeclaración y Brecha entre Valor Fiscal y Valor de Mercado	115
7.9 Uso de Referencia Internacional (Islandia)	116
7.10 Estimación de Facturación de Alojamientos.....	116
7.11 Inclusión de Efectos Multiplicadores Económicos	116
7.12 Tipo de Cambio Utilizado	117
7.13 Salarios Administrativos de Cobro Municipal No Estimados	117
8. IMPLICACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA	118
8.1 Necesidad de Mejor Estadística Subnacional.....	118
8.2 Mejor Asignación Presupuestaria.....	118
8.3 Tributación Local Mejorada.....	118
8.4 Actualización de Planificación Territorial	119
8.5 Replicabilidad del Modelo	119
9. CONCLUSIÓN	120
BIBLIOGRAFÍA.....	121

INTRODUCCIÓN

El distrito de Nosara, ubicado en el cantón de Nicoya de la provincia de Guanacaste, constituye uno de los territorios económicamente más dinámicos de Costa Rica. Según cita El Financiero en 2023, es el distrito con el precio por m² más alto para propiedades en venta en todo el país. La economía local se fundamenta en tres sectores de particular relevancia: (i) mercado inmobiliario y transacciones de bienes raíces, (ii) construcción formal e informal, y (iii) turismo internacional clasificado como turismo de lujo.

Sin embargo, a pesar de su importancia económica, Costa Rica no dispone de estadísticas públicas desagregadas a nivel distrital que permitan cuantificar de manera oficial y sistemática la actividad económica local, la recaudación tributaria generada, ni la inversión pública ejecutada. Esta limitación informativa impide que los gobiernos locales y las autoridades de planificación tengan claridad respecto al balance fiscal territorial: es decir, la relación entre lo que el territorio contribuye en recaudación tributaria, la recaudación potencial según su generación economía, brechas de fuga y elusión fiscal, y lo que recibe en inversión pública.

El presente estudio constituye en su amplitud una herramienta de análisis técnico que busca estimar, mediante metodologías internacionalmente aceptadas y datos verificables, el balance fiscal territorial del distrito de Nosara.

2. MARCO CONCEPTUAL

2.1 Definición de Balance Fiscal Territorial

Es la relación entre ingresos generados económicamente dentro de territorio y gastos públicos realizados en ese territorio.

$$\text{Balance Fiscal} = \text{Recaudación Generada} - \text{Inversión Pública Recibida}$$

2.2 Recaudación Generada vs Asignada

Generada: ingresos cuyo origen económico reside en territorio del distrito de Nosara (135km²).

Asignada: aquella que gobierno central y municipal deliberadamente invierte en el distrito.

2.3 Centralización Fiscal en Costa Rica

Costa Rica es un estado que tiene como característica alta centralización fiscal. Mayoría de impuestos se recaudan nacionalmente y solo fracción retorna a territorios. Estructura impide que territorios capturen total del valor económico generado. No existe una legislación que obligue a que los impuestos generados en territorios sean invertidos total o proporcionalmente en ese mismo territorio.

2.4 Limitaciones de Medición

Costa Rica no publica datos fiscales de actividad económica desagregados por distrito. Limitaciones: no existe censo tributario distrital. INEC publica datos demográficos. El Ministerio de Hacienda no desagrega territorialmente las cuentas nacionales.

2.5 Glosario de Conceptos Técnicos

A continuación se definen conceptos técnicos utilizados repetidamente en este documento. Este glosario es fundamental para asegurar que los lectores interpreten correctamente la terminología especializada empleada en el análisis.

Concepto	Definición
PIB (Producto Interno Bruto)	Valor total de bienes y servicios finales producidos en una economía durante un período específico (usualmente un año). Medido en precios de mercado. En este estudio se estima mediante proxies debido a falta de datos oficiales desagregados a nivel distrital.
Proxy (Proxy Económico)	Variable observable que se utiliza como sustituta de una variable de interés que no es directamente medible. En este caso, el consumo eléctrico actúa como proxy del PIB. La correlación entre ambas variables es fuerte: mayores economías consumen más electricidad.
IVA (Impuesto al Valor Agregado)	Impuesto indirecto que grava el valor agregado en cada etapa de la producción y distribución de bienes y servicios. En Costa Rica, se cobra a tasa de 13% en la mayoría de bienes y servicios. Representa aproximadamente 4.93% del PIB en recaudación.
Impuesto sobre la Renta	Impuesto directo que grava los ingresos obtenidos por personas físicas (empleados, profesionales) y personas jurídicas (empresas). En Costa Rica incluye renta laboral, de capital y empresarial. Representa aproximadamente 4.93% del PIB en recaudación.
Tributación Nacional	Impuestos recaudados por el Gobierno Central (Ministerio de Hacienda) que son de

	jurisdicción nacional, incluyendo IVA, renta, combustibles, impuestos aduanales. No incluye tributos municipales.
Tributación Municipal	Impuestos y tasas recaudados por gobiernos locales (municipalidades) que permanecen bajo su control administrativo. En Costa Rica incluyen: impuesto sobre bienes inmuebles, patentes comerciales, canon de construcción, tasas por servicios.
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	Impuesto municipal anual sobre la propiedad. Tasa del 0.25% sobre el valor fiscal del inmueble. Es la principal fuente de ingresos tributarios propios de las municipalidades.
Canon de Construcción	Tarifa municipal equivalente al 1% del valor declarado de las obras de construcción tramitadas. Se paga al momento de otorgamiento del permiso de construcción.
Patentes Comerciales	Tributo municipal que grava el ejercicio de profesiones, comercio e industria. La tasa es del 0.15% de los ingresos brutos declarados por el negocio en el cantón de Nicoya. Es fuente importante de ingresos municipales en territorios con actividad comercial intensa.
Servicios Comunitarios	Tasa municipal que paga por los servicios de recolección de residuos, saneamiento ambiental y otros servicios municipales operativos. No es un impuesto sino una tarifa por servicio prestado.
Recaudación Potencial	Monto de tributos que teóricamente debería recaudarse si se aplicaran las tasas tributarias a toda la base económica identificada.

	Diferencia entre recaudación potencial y recaudación efectiva indica incumplimiento tributario (fuga y elusión).
Evasión Fiscal	Incumplimiento deliberado de obligaciones tributarias mediante ocultamiento de ingresos, bases imponibles falsas, o uso de mecanismos ilícitos. En territorios con economía informal, evasión puede alcanzar 30-70% de la recaudación potencial.
Consumo Eléctrico	Cantidad de energía eléctrica consumida por hogares, comercios e industrias en un territorio. Medido en kilowattios-hora (kWh). Es indicador de actividad económica porque toda actividad requiere energía.
Relación PIB/kWh	Cociente que expresa cuántos dólares de PIB genera cada kilowatt-hora consumido en una economía. En Costa Rica se estima en USD 7.49 por kWh a nivel nacional. Permite proyectar PIB a partir de consumo eléctrico.
Intensidad Turística	Proporción de consumo eléctrico atribuible específicamente a actividades turísticas (hoteles, restaurantes, tours) en relación al consumo residencial y comercial general. Nosara tiene alta intensidad turística: más de 1500 alojamientos de corto plazo.
Valor Fiscal (Valores Homogéneos)	Valor monetario de un inmueble determinado administrativamente por el Ministerio de Hacienda para efectos tributarios sin construcciones. Se utiliza para cobrar impuesto sobre bienes inmuebles. Usualmente es inferior al valor de mercado.

Informalidad Constructiva	Proporción de construcciones realizadas sin obtener permiso oficial ante el CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos). En Nosara se estima en 60.5%, lo que significa que más de la mitad de construcciones se ejecutan sin registro formal.
Facturación de Alojamientos	Ingresos brutos reportados por hospedajes (hoteles, Airbnb, Vrbo) por concepto de pernoctaciones de turistas. Dato verificable en plataformas de turismo. Se utiliza como proxy de actividad turística y generación de PIB.
SICOP (Sistema de Compras Públicas)	Plataforma digital del Gobierno de Costa Rica donde se registran todas las compras públicas y proyectos de inversión. Incluye licitaciones, adjudicaciones directas y contrataciones. Permite rastrear inversión pública ejecutada.
Inversión Pública	Gasto realizado por instituciones del sector público (Gobierno Central, municipalidades) en construcción de infraestructura, adquisición de equipos, mejoras de capital. Diferente del gasto corriente (salarios, servicios).
CCSS (Caja Costarricense de Seguro Social)	Institución pública que administra el sistema de salud y seguridad social en Costa Rica. Ejecuta inversión en centros de salud, EBÁIS (equipos básicos de atención integral en salud) y programas de salud preventiva.
MEP (Ministerio de Educación Pública)	Institución estatal responsable de educación pública en Costa Rica. Ejecuta presupuesto en escuelas y colegios, salarios de maestros,

	infraestructura educativa y programas pedagógicos.
MOPT (Ministerio de Obras Públicas y Transportes)	Institución estatal responsable de infraestructura vial (carreteras, puentes) y transportes. Ejecuta proyectos de mejora y mantenimiento de red vial.
AyA (Acueductos y Alcantarillados Combinados)	Instituto público responsable de sistemas de agua potable y alcantarillado. Ejecuta proyectos de infraestructura hídrica y saneamiento.
Elasticidad de Indicadores	Capacidad de un indicador para responder o variar en relación a cambios en la variable que se está midiendo. En este contexto, cuánto cambia el PIB con cambios en consumo eléctrico.
Escenarios de Estimación	Diferentes supuestos utilizados para proyectar resultados. Este estudio utiliza: escenario conservador (estimaciones bajas), medio (referencias principales), optimista (estimaciones altas). Permite evaluar rango de incertidumbre.
Balance Fiscal Positivo (Déficit Fiscal Territorial)	Cuando recaudación generada > inversión pública recibida. El territorio es 'neto contribuyente'. Indica que el territorio aporta más al fisco nacional de lo que recibe como inversión.
Balance Fiscal Negativo (Superávit Fiscal Territorial)	Cuando inversión pública recibida > recaudación generada. El territorio es 'neto receptor'. Indica redistribución fiscal a favor del territorio.

Base imponible	Valor o monto sobre el cual se aplica una tasa impositiva para determinar el impuesto a pagar. En el contexto de bienes inmuebles, es el valor fiscal del inmueble determinado por el ONT. En el contexto de renta, son los ingresos netos gravables. Una base imponible desactualizada o subdeclarada reduce directamente la recaudación efectiva independientemente de la tasa aplicada.
Brecha fiscal estimada por componentes	Cuantificación de la distancia entre la recaudación tributaria efectiva actual y la recaudación posible, desagregada por los mecanismos específicos que generan esa diferencia: informalidad sectorial activa, construcción no declarada y desactualización de la base catastral. A diferencia de la contribución fiscal potencial estructural, parte de la recaudación actual hacia la recaudación posible (recaudación actual → distancia a recaudación posible) y constituye un diagnóstico de fuga fiscal por mecanismo, no una estimación de capacidad agregada. Los componentes se clasifican en fuga estimada -donde existe obligación tributaria incumplida- y recaudación potencial no capturada por rezago institucional. Ver sección 6.3.
Centralización fiscal	Característica del sistema tributario costarricense por la cual la mayoría de los impuestos (IVA, renta, combustibles, aduanas) son recaudados por el Gobierno

	Central a través del Ministerio de Hacienda, y solo una fracción de esa recaudación retorna a los territorios mediante transferencias. Los gobiernos locales administran únicamente los tributos municipales (IBI, patentes, canon de construcción), que representan una fracción menor de la actividad económica generada en el territorio.
Contribución fiscal potencial estructural	Estimación de la recaudación que el sistema tributario debería generar sobre la base imponible registrada y observable del distrito: valores fiscales catastrales vigentes, construcciones declaradas ante el CFIA e inventario de mercado identificado. Parte de la base imponible hacia la recaudación teórica (base imponible → recaudación teórica) y representa una medida de capacidad fiscal del distrito bajo los parámetros legales actuales, sin ajustes por informalidad ni actualización de valores. Ver sección 6.1.
Domicilio fiscal	Lugar donde una persona física o jurídica queda registrada ante la administración tributaria para efectos de declaración y pago de impuestos. En territorios con alta presencia de empresas foráneas o cadenas hoteleras, el domicilio fiscal puede estar en otra provincia o cantón (típicamente San José), lo que implica que los impuestos generados por actividad económica en el

	territorio se declaran y contabilizan en otra jurisdicción. Este fenómeno contribuye a subestimar la recaudación atribuible al distrito.
Elusión fiscal	Reducción de la carga tributaria mediante el aprovechamiento de vacíos, ambigüedades o tratamientos preferenciales en la legislación, sin incurrir en conductas explícitamente ilegales. A diferencia de la evasión, la elusión opera dentro del marco legal vigente. En el contexto de Nosara, puede manifestarse como subdeclaración del valor de construcciones, estructuración de actividades de alquiler bajo figuras societarias con beneficios fiscales, o uso de jurisdicciones con convenios tributarios favorables.
Ganancia de capital	Incremento en el valor de un activo entre el momento de su adquisición y el momento de su venta. En el mercado inmobiliario, es la diferencia entre el precio de compra y el precio de venta de un inmueble. En Costa Rica, la ganancia de capital en bienes inmuebles está gravada con una tasa del 15% sobre la ganancia neta (Ley 9635). La ausencia de registros cruzados entre el Registro Nacional y la Dirección General de Tributación dificulta el control de su declaración efectiva.
Impuesto solidario (casas de lujo)	Tributo nacional que grava la propiedad de inmuebles destinados a uso habitacional,

	recreativo o mixto cuyo valor de construcción e instalaciones supera el umbral establecido anualmente. Para el período 2025-2027, el umbral es de ₡145,000,000 (aproximadamente USD 308,500). Las tarifas son progresivas entre 0.25% y 0.55% según tramos de valor. La declaración es de carácter trienal. No incluye el valor del terreno en la base de cálculo. Regulado por el Decreto N.° 44834-H.
Inventario inmobiliario de mercado	Conjunto de propiedades en oferta activa de venta identificadas mediante consulta directa a agencias inmobiliarias con presencia en el distrito. Para este estudio se identificaron 591 propiedades en 13 agencias inmobiliarias, con un valor conjunto de USD 778,947,158. Constituye una fuente primaria de estimación del valor de mercado por zona y sector, utilizada para calcular ratios de actualización de la base catastral y estimar la brecha del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No representa el universo total de propiedades del distrito.
ONT (Órgano de Normalización Técnica)	Dependencia del Ministerio de Hacienda responsable de establecer los valores fiscales de los inmuebles para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, mediante la elaboración de mapas de zonas homogéneas y valores unitarios de suelo y construcción. Sus valores sirven como base imponible para el IBI y deben actualizarse periódicamente.

	La última actualización de valores para el Distrito de Nosara data de 2017; la actualización realizada en 2025 no había sido publicada en La Gaceta al momento de este estudio.
Recaudación efectiva	Monto de tributos efectivamente ingresado a las arcas del Estado o de la municipalidad durante un período determinado, según registros contables oficiales. Es la contraparte observable de la recaudación potencial. La diferencia entre recaudación potencial y recaudación efectiva refleja el incumplimiento tributario total, que puede originarse en evasión activa, elusión, informalidad estructural o desactualización de la base imponible.

3. METODOLOGÍA

3.1 Estimación de Base Económica ¿Cuánto produce Nosara?

3.1.1 Electricidad como Proxy

Consumo eléctrico está correlacionado con actividad económica. La energía eléctrica es necesaria como motor de desarrollo de la economía. Una economía crece a un ritmo similar a la tendencia de consumo eléctrico y por ende ha sido el indicador más ampliamente utilizado para aproximar, estimar o predecir el PIB de un país, territorio o región.

El Producto Interno Bruto del distrito de Nosara representa una base de estimación económica fundamental para analizar la correlación de la actividad económica de un territorio y las cuentas tributarias, así como indicadores como la evasión y elusión fiscal.

$$\text{PIB Distrital de Nosara} = \text{Consumo Eléctrico} \times \text{Relación PIB/kWh a nivel nacional}$$

Esto equivale al flujo económico anual o bien, a lo que produce Nosara de forma neta anualmente y de donde derivan otras variables de análisis económico, tributario y financiero, para analizar la economía del distrito y sus finanzas fiscales. Es por ello, que esto se vuelve el punto de partido para el presente estudio técnico.

3.1.2 Relación PIB/kWh Nacional

De acuerdo con los datos del Banco Mundial para Costa Rica, el Producto Interno Bruto en 2024 alcanzó el monto de USD 95,35 mil millones de dólares.

Además, en cuanto electricidad, el consumo per cápita en 2024 ascendió a la cifra de 2,480 kWh de acuerdo con las cifras de Low Carbon Power para Costa Rica.

Por otro lado, la población de Costa Rica estuvo situada en 5.13 millones de personas en 2024, según Banco Mundial. Este mismo organismo publica que el PIB per cápita en Costa Rica durante ese año fue de USD 18.587,2.

Estos datos nos brindan entonces que el consumo eléctrico en Costa Rica para 2024 rondó los 12.720 millones de kWh al año en 2024; $\approx$ 12,7 TWh (teravatios-hora).

$$\text{PIB/kWh} = \text{USD } 95,350\text{M} / 12,720 \text{ M kWh} = \text{USD } 7.49 \text{ por kWh}$$

3.1.3 Datos de Nosara

Debido al crecimiento que ha tenido Nosara durante los últimos años, la intensiva actividad de turismo y construcción, así como viviendas que cuentan con equipos de alto consumo eléctrico, esto ha derivado en un aumento sostenido de la energía eléctrica en el distrito. Esto es una señal de la economía en crecimiento, el desarrollo económico proveniente de inversiones y dinámica comercial, así como la expansión del modelo de turismo residencial (viviendas que son usadas para fines de alojamiento turístico no tradicional).

A continuación, se muestra el consumo eléctrico 2025 del distrito de Nosara por mes, suministrados por Instituto Costarricense de Electricidad:

Consumo Eléctrico - Distrito de Nosara (2025)

Enero:	24,275,415 kWh
Febrero:	26,136,785 kWh
Marzo:	24,572,035 kWh
Abril:	29,205,645 kWh
Mayo:	26,078,065 kWh
Junio:	23,091,200 kWh
Julio:	21,744,495 kWh
Agosto:	23,678,705 kWh
Setiembre:	21,403,205 kWh
Octubre:	19,444,905 kWh
Noviembre:	20,597,385 kWh
Diciembre:	23,591,810 kWh
Consumo total:	283,819,650 kWh

Además, existe información complementaria estadística para analizar el panorama fiscal y económico distrital:

- Según los datos del Censo Nosara 2024, la población permanente que reside en Nosara 8,716 en 2024. Con la suma de población temporal (26,650 personas), un total de 35,366 personas habitarían el distrito durante diciembre 2024.
- El consumo eléctrico per cápita de la población permanente entonces representa un monto de 32,563 kWh/hab/año.

Esto permite una aproximación mediante PIB per cápita y PIB con base en consumo eléctrico.

3.1.4 Aproximación complementaria: Facturación de alojamientos de corto plazo

Otra metodología aplicada en el ejercicio de aproximación del PIB del distrito es la base de la facturación anual de un sector clave: en este caso los alojamientos de corto plazo. En este proceso, se encuentran disponibles los siguientes datos:

- Facturación anual de alojamientos de corto plazo enlistados en Airbnb y Vrbo: 51.9 millones de dólares en el 2025 (tipo de cambio 470). Existen más de 1,500 alojamientos concentrados en el distrito, con un número menos de alojamientos activos al cierre de diciembre 2025.
- Contribución de alojamientos al PIB distrital. El proxy para la base estructural es de un 2.6% equiparada a contribución que tiene este servicio en Islandia, 2024, un territorio donde el sector turismo también tiene una participación relativa importante y donde tienen segregados los datos del servicio de alojamiento y su participación en el sector turismo en general. Estos datos provienen de la página de estadísticas oficiales del país europeo: <https://www.statice.is/publications/news-archive/national-accounts/tourism-satellite-accounts-2024/>

La facturación de alojamientos de corto plazo no es igual a valor agregado del sector, sin embargo, datos son representativos de todo el sector: 1,500 alojamientos, mientras que los hoteles no suministran datos de facturación en bases de datos disponibles. Sin embargo, estos insumos permiten una aproximación del PIB del distrito con base en la facturación anual de los alojamientos de corto plazo.

3.1.5 Aproximación complementaria: Construcción ajustada de metros cuadrados

Una tercera vía de aproximación se basa en el sector de construcción, una actividad de gran desarrollo en el distrito de Nosara reflejada en los datos disponibles del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

Según esta entidad, en Costa Rica se tramitó la intención de construir 10,441,884 m² en 2024, a la vez que este sector de la construcción contribuyó 11.4% al PIB nacional en 2024, dato reportado en el medio Delfino: <https://delfino.cr/2025/05/sector-construccion-y-actividades-inmobiliarias-contribuyen-con-48-billones-de-colones-anuales-al-pib-y-mas-de-489-mil-empleos-en-costarica>

Esto permite calcular que la contribución por metro cuadrado al PIB nacional fue de 1040 USD/M2 tramitado

Además, se cuenta con los siguientes insumos:

- Según CFIA, en Nosara se tramitaron 99 371 m² de construcción en 2024, pero la misma entidad menciona que 4 de 10 obras en el cantón de Nicoya se hicieron sin permiso de construcción.
- Según la cartografía del distrito de Nosara, de 2019 a 2024 hubo un aumento de 2860 puntos de vivienda que resultó en 6270 al corte de la cartografía del Censo Nosara post-censo. En el mismo periodo entre 2019 y 2024, la Municipalidad de Nicoya reportó un total de 1131 permisos de construcción otorgados. No todo punto de vivienda nuevo representa una vivienda nueva, ni todo permiso de construcción representa una casa nueva, (existen remodelaciones por ejemplo), pero es una base suficiente para estimar la informalidad de la construcción del distrito. Con base en estos datos la informalidad es de un 60.5% versus un 39.5% de formalidad en la construcción (6 de cada 10 obras no tramitaron permiso en ese periodo)
- La base ajustada de m² de construcción probablemente contruidos con ese 60.5% de informalidad se convierte en un total de 251,572 m² para el año de análisis de 2024.

Con estos datos el estudio permite estimar la aproximación al PIB del distrito al ajustar los metros cuadrados tramitados incluyendo los no tramitados, pero sí posiblemente construidos al contar con la estimación de informalidad del sector.

3.1.6 Aproximaciones del Producto Interno Bruto de Nosara

Modelo	Driver/Proxy	Multiplicador	PIB aproximado
Consumo eléctrico	USD 7.49 por kWh	283,819,650 kWh	2,125,809,178.50 (≈ 2.13B)
PIB Per cápita	USD 18 587.2 per capita	35,366 personas	657,354,915.20 (≈ 657.4M)
Facturación de Alojamiento de Corto Plazo	Relación 2.6% del PIB distrital	51.9 M de dólares en 2024	1,996,153,846.15 (≈ 2.00B)
Construcción de m2 ajustada	PIB de Construcción en Nosara en 2024: 1040 USD/M2 de intención de construcción Peso relativo nacional: 11.4%	251,572 m ² de construcción estimada	2,295,042,807.02 (≈ 2.30B)
Referencia paralela			
Valor fiscal de valores homogéneos del Ministerio de Hacienda, Costa Rica, 2017	Relación casi 1:1 entre PIB estimado por metodologías anteriores	No aplica	2,335 millones de dólares

En economías intensivas en capital inmobiliario, el valor agregado del parque inmobiliario suele situarse en un rango aproximado de 1 a 2 veces el PIB anual. En este caso, el valor fiscal agregado del distrito ($\approx$ USD 2.34B) se encuentra dentro de dicho rango respecto a la estimación de PIB distrital (USD 2.0-2.3B), lo que refuerza la consistencia de escala económica observada. Los valores fiscales están desactualizados (casi 9 años) en un periodo donde el precio de las propiedades ha incrementado notablemente en los precios de mercado ofertados y que estos valores fiscales solo incluyen el valor de la tierra, no así el de las construcciones. Esta es una referencia paralela y el presente estudio estimará una corrección fiscal.

Según reporta el Ministerio de Hacienda de Costa Rica ante las consultas realizadas para este estudio, un nuevo ajuste fiscal en el valor de las zonas homogéneas fue realizado en el 2025 y está a la espera de que la Municipalidad de Nicoya haga la debida publicación en el diario oficial La Gaceta, sin confirmación aun de cuándo lo realizará.

Como nota adicional, la estimación del PIB distrital utilizando el PIB per cápita nacional (USD 18,587.2) arroja un valor significativamente inferior ($\approx$ USD 657 millones) en comparación con las aproximaciones obtenidas mediante proxies de consumo eléctrico, alojamientos de corto plazo y construcción (USD 2.0-2.3 mil millones).

Esta divergencia es metodológicamente esperable. El PIB per cápita nacional refleja el promedio de productividad e ingresos generados en el conjunto del territorio costarricense, el cual incluye economías rurales, agrícolas, zonas de menor dinamismo económico y territorios con menor intensidad de capital.

En contraste, el distrito analizado presenta características estructurales distintas:

- Alta concentración de actividad turística internacional.
- Fuerte dependencia del sector inmobiliario y de rentas de propiedad.
- Presencia significativa de población y capital extranjero.
- Elevada valorización del suelo.
- Actividades económicas vinculadas a servicios de alto valor por unidad territorial.

En territorios con estas características, el ingreso generado por unidad territorial puede superar ampliamente el promedio nacional por habitante, especialmente cuando existe una brecha entre población residente y volumen de actividad económica inducida por visitantes temporales y capital externo. Por tanto, la estimación basada en PIB per cápita nacional subestima la escala económica del distrito, ya que no captura adecuadamente la intensidad de capital, el efecto de ingresos externos (población residente y temporal extranjera), capital extranjero, ni la productividad diferencial del territorio.

Con base en las aproximaciones realizadas, este estudio contempla como base de cálculo el PIB aproximado a partir de consumo eléctrico para el distrito de Nosara, al encontrarse dentro de rango de otras dos aproximaciones de metodología independiente aplicable al distrito y cuya relación de referencia con el valor fiscal mínimo de las propiedades es un monto con una relación casi 1:1, aunque después de un ajuste de valores, esta relación puede elevarse a un rango de hasta 2:1; conserva un rango normal y equiparable con otros casos y territorios en ejercicios de análisis estructural tributario.

3.1.6.1 Cálculos Explícitos - Memorias de cálculo

Cálculo de Relación PIB/kWh Nacional

Para establecer la relación PIB/kWh nacional, se utilizan datos macroeconómicos de referencia del año 2024 obtenidos de fuentes oficiales (Banco Mundial, INEC, Banco Central de Costa Rica):

Componente	Valor 2024
PIB Nacional	USD 95,350 millones
Consumo Eléctrico Nacional	12,720 millones kWh
Población Costa Rica	5.13 millones habitantes
PIB per Cápita Nacional	USD 18,587.20

PASO 1: Cálculo del Consumo Eléctrico Nacional

Consumo Nacional = Consumo per Cápita × Población

Consumo Nacional = 2,480 kWh/hab × 5,130,000 habitantes

Consumo Nacional = 12,722,400,000 kWh ≈ 12,720 millones kWh

PASO 2: Cálculo de la Relación PIB/kWh Nacional

Fórmula: $\text{PIB/kWh} = \text{PIB Nacional} \div \text{Consumo Eléctrico Nacional}$

Cálculo Detallado:

$\text{PIB/kWh} = \text{USD } 95,350,000,000 \div 12,720,000,000 \text{ kWh}$

$\text{PIB/kWh} = \text{USD } 7.49 \text{ por kWh}$

Resultado: USD 7.49 por kWh

Nota Metodológica: Este valor de USD 7.49 por kWh representa el promedio nacional y es el multiplicador que se aplicará al consumo eléctrico del distrito de Nosara para estimar su PIB aproximado. La validez de este enfoque descansa en la premisa de que la productividad económica por unidad de energía es relativamente homogénea a nivel nacional.

Cálculo del PIB Distrital por Consumo Eléctrico

Con base en la relación PIB/kWh nacional calculada anteriormente (USD 7.49), se estima el PIB del distrito de Nosara a partir de su consumo eléctrico real en 2025:

Datos de cálculo:

Consumo Eléctrico Anual del Distrito de Nosara (2025):

- Total anual reportado por ICE: 283,819,650 kWh
- Promedio mensual: 23,651,637 kWh/mes
- Relación PIB/kWh Nacional: USD 7.49 por kWh

PASO 1: Aplicación de Fórmula

Fórmula: $\text{PIB Nosara} = \text{Consumo Eléctrico} \times \text{Relación PIB/kWh}$

Cálculo:

$\text{PIB Nosara} = 283,819,650 \text{ kWh} \times \text{USD } 7.49/\text{kWh}$

$\text{PIB Nosara} = \text{USD } 2,125,809,178.50$

Resultado: PIB aproximado = USD 2,125,809,178.50

En cifras redondeadas: USD 2.13 mil millones

Nota: Este resultado de USD 2.13 mil millones representa la estimación central del PIB distrital. Dado que hay variabilidad en los supuestos (intensidad turística, eficiencia energética), se presentan escenarios alternativos que oscilan entre USD 1.96 mil millones (conservador) y USD 2.30 mil millones (optimista).

3.1.6.2 Análisis Comparativo: Validación Cruzada de Metodologías

El siguiente análisis presenta las cuatro metodologías independientes aplicadas para estimar el PIB distrital, demostrando consistencia en el rango de estimaciones y robustez de resultados:

Metodología	Proxy/Driver	Base de Cálculo	PIB Estimado
Consumo Eléctrico	USD 7.49/kWh	283.82M kWh	USD 2,125.8M (2.13B)
Facturación de Alojamientos	2.6% del PIB	USD 51.9M	USD 1,996.2M (2.00B)
Construcción Ajustada	USD 1,040/m ²	251,572 m ²	USD 2,295.0M (2.30B)
Valor Fiscal de Propiedades	Valores homogéneos Ministerio de Hacienda, 2017	No aplica	USD 2,335.9M (2.34B)
PIB per Cápita Nacional (ref) aplicado a Nosara	USD 18,587/hab	35,366 personas	USD 657.4M (referencia)

Análisis del Cruce de Metodologías:

Rango de la aproximación: USD 2.00B - 2.34B

Las cuatro metodologías principales (electricidad, facturación, construcción, valor fiscal) convergen en un rango muy cercano, con una dispersión de solo 17% entre la estimación más baja (USD 2.00B) y la más alta (USD 2.34B). Este dato indica solidez en el ejercicio metodológico.

PIB per cápita como referencia inferior:

La estimación por PIB per cápita nacional (USD 657M) resulta significativamente inferior porque no captura características diferenciadoras de Nosara, entre las cuales están:

- Población temporal/turística (26,650 personas adicionales)
- Capital extranjero (sector inmobiliario)
- Rentas de propiedad (no correlacionadas con consumo eléctrico)
- Transacciones de bienes raíces (alto valor monetario, baja traducción en empleo local)

Por estas razones anteriores, la base de PIB per cápita no se toma en cuenta de los ejercicios de análisis.

Selección de aproximación base como insumo del estudio:

La línea de USD 2.13 mil millones (consumo eléctrico) será la usada como referencia principal debido a que está dentro del rango de convergencia, tiene validación cruzada de tres metodologías independientes, mantiene relación coherente 1:1 con valor fiscal inmobiliario y es una metodología estándar en análisis de finanzas públicas territoriales.

3.1.6.3 Cálculos aplicados:

Electricidad como Proxy

Se utiliza la relación PIB/kWh nacional como multiplicador para estimar el PIB distrital con base en el consumo eléctrico anual.

Relación PIB/kWh nacional

PIB nacional 2024:

USD 95,350,000,000

Consumo eléctrico nacional 2024:

12,720,000,000 kWh

$$PIB/kWh = \frac{95,350,000,000}{12,720,000,000}$$

$$PIB/kWh = 7.49 \text{ USD /kWh}$$

Consumo eléctrico anual del distrito de Nosara (2025)

Suma mensual reportada por el ICE:

283,819,650 kWh

Estimación del PIB distrital con proxy eléctrico

$$PIB_{Nosara} = 283,819,650 \times 7.49$$

$$PIB_{Nosara} = 2,125,809,178.50 \text{ USD}$$

Resultado:

≈ USD 2.13 mil millones

Aproximación mediante PIB per cápita

PIB per cápita nacional 2024:

USD 18,587.2

Población permanente + temporal estimada:

35,366 personas

$$PIB_{Nosara} = 18,587.2 \times 35,366$$

$$PIB_{Nosara} = 657,354,915.20 \text{ USD}$$

Resultado:

≈ USD 657.4 millones

(Este valor se considera conservador inferior dada la diferencia estructural entre la economía nacional promedio y la composición demográfica y economía turística-intensiva del distrito).

Aproximación mediante facturación de alojamientos de corto plazo

Facturación anual (Airbnb + Vrbo) durante 2025:

USD 51.9 millones

Se asume que esta actividad representa el 2.6% del PIB distrital (referencia estructural equiparada a economías intensivas en turismo).

$$PIB_{Nosara} = \frac{51.9 \text{ millones}}{0.026}$$

$$PIB_{Nosara} = 1,996,153,846.15 \text{ USD}$$

Resultado:

≈ USD 2.00 mil millones

Aproximación mediante construcción ajustada de metros cuadrados

Paso 1: Estimación de m² reales construidos

m² tramitados (CFIA):

99,371 m²

Formalidad estimada: 39.5%

Informalidad estimada: 60.5%

$$m_{total}^2 = \frac{99,371}{0.395}$$
$$m_{total}^2 = 251,572 \text{ m}^2$$

Paso 2: PIB sector construcción (base nacional por m²)

Contribución promedio nacional:

USD 1,040 por m²

$$PIB_{Construcción} = 251,572 \times 1,040$$
$$PIB_{Construcción} = 261,634,880 \text{ USD}$$

Este valor representa el PIB sectorial de construcción del distrito.

Paso 3: Amplificación al PIB total distrital

La construcción representa 11.4% del PIB nacional.

$$PIB_{Total} = \frac{261,634,880}{0.114}$$
$$PIB_{Total} = 2,295,042,807.02 \text{ USD}$$

Resultado:

≈ USD 2.30 mil millones

Referencia estructural paralela: Valor fiscal agregado

Valor fiscal total (valores homogéneos MH, 2017) (anexo):

¢ 1,097,897,540,000

Tipo de cambio: ₡ 470 / USD

$$\frac{1,097,897,540,000}{470} = 2,335,952,213 \text{ USD}$$

Resultado:

≈ USD 2.34 mil millones

Este valor (stock inmobiliario base 2017) se sitúa dentro del mismo orden de magnitud que las estimaciones de PIB distrital obtenidas por electricidad, turismo y construcción (USD 2.0-2.3B), lo cual refuerza la coherencia estructural de escala económica del distrito.

3.2 Estimación de Tributación

3.2.1 Estructura Tributaria Nacional 2024

Según los datos tributarios de las cuentas nacionales de Costa Rica, en 2024 el país registró el más bajo desempeño en recaudación fiscal de los periodos 2021-2024, según informe del Observatorio Económico y Social (OES) de la Escuela de Economía de la Universidad Nacional de Costa Rica. Los ingresos totales del Gobierno Central se redujeron a un 15,07% del PIB, mientras que los ingresos tributarios descendieron ese año a un 13,39% del PIB. La caída más significativa se concentró en el Impuesto sobre la Renta, que bajó a 4,93% del PIB, por debajo del umbral del 5%. Eso significa una contracción interanual de 0,36 puntos porcentuales respecto a 2023. Aunque el IVA mostró una ligera recuperación (4,93% del PIB), impulsado por mayor dinamismo en aduanas y crecimiento de importaciones, este repunte no compensó la disminución en la renta. Eso fue publicado por el medio La República el 11 de abril de 2025 y es posible ver los siguientes datos:

Estructura de ingresos del Gobierno Central (% del PIB)

Rubro	2021	2022	2023	2024
Ingresos totales	15,67%	16,37%	15,25%	15,07%
Ingresos tributarios	13,80%	14,09%	13,65%	13,39%
Impuesto a los ingresos y utilidades (Renta)	5,12%	5,43%	5,29%	4,93%
Sobre importaciones	0,45%	0,38%	0,36%	0,38%
Sobre exportaciones	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%
IVA total	5,06%	4,89%	4,86%	4,93%
Impuesto Selectivo de Consumo	0,53%	0,48%	0,58%	0,65%
Otros ingresos tributarios	2,62%	2,49%	2,55%	2,48%
Contribuciones sociales	1,16%	1,15%	1,18%	1,20%
Ingresos no tributarios	0,38%	0,61%	0,34%	0,37%
Transferencias	0,33%	0,52%	0,08%	0,11%

Fuentes:

1. Observatorio Económico y Social (OES), Escuela de Economía, Universidad Nacional de Costa Rica. Informe fiscal 2024.
2. La República.
“2024 registró el peor año de recaudación fiscal de los últimos tres periodos”
 Esteban Arrieta, 11 abril 2025.

3. Ministerio de Hacienda de Costa Rica - Estadísticas fiscales y liquidación presupuestaria del Gobierno Central 2021-2024.

A partir de estos datos, la relación nacional entre los tributos más importantes para este estudio técnico fiscal es la siguiente:

- Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.): 4.93% del PIB
- Impuesto de Renta: 4.93% del PIB
- Tributo a Bomberos de Costa Rica: 1,75 % de facturación de consumo eléctrico (cobrado a través de las empresas eléctricas; Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) en el caso de Nosara).

A partir de estos datos es posible entonces determinar la potencial recaudación fiscal para los más importantes tributos centralizados y que debería generar el distrito de Nosara. En estos datos también cabe agregar que el Ministerio de Hacienda de Costa Rica estima que el incumplimiento tributario asciende a un monto del 5.7% del PIB. Para el caso de Nosara, al ser una economía con alta informalidad, es probable que el porcentaje de incumplimiento tributario sea mayor y será aproximado también como parte de este estudio más adelante.

A continuación se presentan los cálculos de la contribución fiscal que generaría el distrito:

3.2.2 Cálculos de Contribución Fiscal Centralizada Estimada

- Impuesto al Valor Agregado: $2.13 \text{ B} \times 4.93\% = \text{USD } 104,802,393.50$
- Impuesto sobre la Renta: $2.13 \text{ B} \times 4.93\% = \text{USD } 104,802,393.50$
- Total: 209,604,787.00 USD (209 millones de dólares) para cuentas nacionales del Gobierno Central de Costa Rica

Tributo a Bomberos de Costa Rica:

Según datos del ICE de consumo eléctrico en 2025, el monto anual fue de 283,819,650 kWh; la tarifa residencial valle es de 89.19 colones por KWH, eso da como resultado un monto de

facturación de 53.9 millones de dólares anuales. El tributo a Bomberos de Costa Rica es de 1.75%; lo cual representa ≈ USD 942,649 anuales

Detalle de cálculo:

Datos base

Consumo eléctrico anual estimado (Nosara 2025): 283.819.650 kWh

Tarifa residencial horaria - Periodo Valle (ICE): ₡ 89,19 por kWh

Tipo de cambio utilizado: ₡ 470 por USD 1

Tributo para el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica: 1,75 %

Conversión de tarifa a dólares

Se convierte la tarifa en colones a dólares utilizando el tipo de cambio definido:

$$\begin{aligned} \text{Tarifa (USD/kWh)} &= \frac{89.19}{470} \\ &= 0,18976 \text{ USD/kWh} \end{aligned}$$

Tarifa utilizada: USD 0,19 por kWh (aprox.)

Estimación del gasto eléctrico anual en Nosara

$$\begin{aligned} \text{Gasto anual} &= 283.819.650 \text{ kWh} \times 0,18976 \text{ USD/kWh} \\ &= 53.865.694 \text{ USD} \end{aligned}$$

Gasto eléctrico anual estimado: ≈ USD 53.9 millones

Cálculo del tributo del 1.75 % para Bomberos de Costa Rica durante 2025:

$$\begin{aligned} \text{Tributo} &= 53,865,694 \times 0,0175 \\ &= 942,649.65 \text{ USD} \end{aligned}$$

Esto representa casi 1 millón de dólares de fondos pagados a través de los consumos de electricidad de usuarios en Nosara y que se destinan a Bomberos de Costa Rica, una entidad nacional que no tiene base de operaciones en el distrito de Nosara.

3.2.3 Componentes Tributarios Municipales

Impuesto de Bienes Inmuebles:

Con el fin de estimar una base mínima y técnica del potencial recaudatorio del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (0.25%), este estudio plantea inicialmente una construcción de una aproximación estructural muy conservadora utilizando únicamente información oficial disponible, sin aplicar ajustes por valorización de mercado ni por informalidad constructiva.

La estimación parte de:

- Valor fiscal agregado del suelo del distrito (valores homogéneos del Ministerio de Hacienda, 2017).
- Valor declarado oficialmente en trámites de construcción entre 2019 y 2025 ante el CFIA.

Este método tiene como objetivo establecer un piso estructural mínimo de la base inmobiliaria del distrito al año 2025, incorporando construcciones nuevas declaradas formalmente, pero sin incluir:

- Ajustes por valorización de mercado.
- Obras no declaradas.
- Revalorización posterior a 2017 del suelo.
- Actualizaciones catastrales pendientes.

Por tanto, el resultado constituye una estimación conservadora.

Para estimar el importe por bienes inmuebles primero es necesario calcular el valor fiscal de las propiedades del distrito. Esto tiene siempre una base de los valores que dicta el Ministerio de Hacienda a través de los valores homogéneos por zona del cantón. Estos valores están desactualizados, la última actualización data del 2017, y además, no contempla el valor de las construcciones ni los precios de mercado que han variado enormemente desde el 2017 al 2026, año de este estudio.

A partir de la información disponible del Ministerio de Hacienda:

Estimación De Valor Fiscal Del Terreno - Distrito De Nosara (502-06)
Cantón 02 Nicoya, Provincia 5 Guanacaste | Área total: 135 km² | tabla ONT

Concepto	Valor
Área total del distrito	135,00 km ²
Área lotes pequeños	20,07 km ²
Área lotes grandes	114,93 km ²
% superficie en lotes pequeños	14,9%
Valor fiscal lotes grandes	₡312 059 740 000
Valor fiscal lotes pequeños	₡785 837 800 000
Valor fiscal total estimado	₡1 097 897 540 000
Valor promedio por m ²	₡8 133

Distribución del Valor Fiscal		
Categoría	₡	% del valor total
Lotes grandes	₡312 059 740 000	28,4%
Lotes pequeños	₡785 837 800 000	71,6%
Total distrito	₡1 097 897 540 000	100%

Aunque solo el 14,9% del territorio corresponde a lotes pequeños, estos concentran más del 70% del valor fiscal total, lo cual refleja alta concentración de valor en zonas subdivididas y de mayor densidad.

Valor promedio ponderado del suelo

Tipo de lote	₡ promedio por m ²
Lote grande (promedio ponderado)	₡2 715
Lote pequeño (promedio ponderado)	₡39 148
Promedio general distrital	₡8 133

Nota metodológica

- Valores unitarios según Mapa de Zonas Homogéneas ONT 2017.
- Áreas estimadas mediante análisis geoespacial calibrado a 135 km² (±15-20%).
- Diferenciación lote grande / pequeño basada en:
 - Densidad Censo Nosara 2024
 - Verificación catastral (SNIT)
 - Ajustes locales validados
- No incluye construcciones.
- Valores base 2017 (no actualizados por inflación, revalorización de mercado).
- Nuevos valores actualizados a 2025 aun no los publica la Municipalidad de Nicoya.

El valor fiscal total del suelo en 2017 fue de ₡1,097,897,540,000, equivalentes a aproximadamente USD 2,335,952,213 utilizando un tipo de cambio de ₡470 por dólar. Esto es la base mínima para cálculos tributarios de recaudación por bienes inmuebles.

Adicionalmente, el valor declarado de construcciones tramitadas ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos entre 2019 y 2025 asciende a ₡166,533,971,459, equivalentes a aproximadamente USD 354,327,599 al mismo tipo de cambio.

La base inmobiliaria mínima estructural estimada para el distrito al 2025 es entonces:

$$\begin{aligned}
 &\text{USD 2,335,952,213 (base de lotes según valores homogéneos)} \\
 &\text{USD 354,327,599 (valores de construcciones tramitadas ante CFIA)} \\
 &= \text{USD 2,690,279,812 (valor base conservador para fijar tasa por bienes inmuebles)}
 \end{aligned}$$

Sobre esta base mínima se aplica la tasa legal vigente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 0.25%.

La recaudación potencial mínima estructural estimada es:

$$\begin{aligned} & \text{USD } 2,690,279,812 \times 0.0025 \\ & = \text{USD } 6,725,700 \text{ (aprox.) anualmente} \end{aligned}$$

En consecuencia, el piso estructural mínimo estimado de recaudación anual por concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el distrito de Nosara asciende a aproximadamente USD 6.7 millones anuales.

Este monto no contempla ajustes por valorización inmobiliaria, informalidad constructiva, nuevas edificaciones no declaradas ni actualización catastral posterior a 2017, por lo que debe entenderse como una estimación mínima conservadora. Además, no supone un ajuste por una eventual subdeclaración del valor de la construcción. Según los datos reportados por CFIA, el precio promedio de la construcción por m² ha sido declarado en 229,108 colones por m², un aproximado de \$455, a pesar de que el distrito de Nosara fue catalogado como el distrito más caro del país por m², por encima de Escazú, según cita El Financiero en 2023 con un precio por m² de \$3,495. <https://www.elfinancierocr.com/economia-y-politica/dentro-y-fuera-de-la-gam-estos-son-los-distritos/MCULIFB34VB4TPPQ3LH3WESPLY/story/>

Detalle de Cálculo

Valor fiscal suelo (2017):

Los cálculos de la base imponible y el IBI potencial se desglosan a continuación:

$$₡ 1,097,897,540,000 \div 470 = \text{USD } 2,335,952,213$$

Valor declarado construcciones 2019-2025:

$$₡ 166,533,971,459 \div 470 = \text{USD } 354,327,599$$

Base inmobiliaria mínima estructural 2025:

$$2,335,952,213 + 354,327,599 = \text{USD } 2,690,279,812$$

Impuesto bienes inmuebles (0.25%):

$$2,690,279,812 \times 0.0025 = \text{USD } 6,725,700$$

Asimismo, al realizar un análisis de 13 agencias inmobiliarias en sus páginas web públicas identificó un inventario de 591 propiedades en venta en el distrito, con un valor conjunto de USD 778 947 158 (778.9 millones de dólares). Este monto de una parte del sector inmobiliario del distrito permite ver la diferencia entre el valor fiscal + el valor construido versus el valor de mercado, ya que solo esas 591 propiedades tienen un valor de oferta que equivale al 25% de todo el valor mínimo fiscal de la totalidad de propiedades del distrito, más el valor aproximado de las construcciones. Con esto, es posible anticipar que un ajuste de valores de bienes inmuebles en el distrito traería consigo un aumento importante en la recaudación de impuestos sobre bienes inmuebles.

Un escenario hipotético de análisis sería sumar el valor de venta de estas propiedades (y suponer que este será el valor a declarar en su declaración de bienes inmuebles) y la suma de los valores fiscales + construcción realizada entre 2019 y 2025. Esto da como resultado un valor de 3 469 226 970 (3.5 mil millones de dólares) de base imponible, lo cual es una referencia de una meta de recaudación conservadora ante la valorización progresiva acelerada de los valores de las propiedades ubicadas en Nosara. Como referencia, el tamaño de solo la zona fiscal denominada “Residencial Proyecto Americano” tiene un área aproximada de 6.97km², que equivalen a 6,970,000 m². Un valor de \$500 por m² en este lugar, daría como resultado USD 3,485 millones como base imponible; una zona que apenas cubre el 5% de los 135km² del distrito y que ha destacado como el lugar de mayor precio por m² a nivel de Costa Rica, triplicando el valor por m² de lugares como Escazú en San José, con un valor de 3,495 dólares por metro cuadrado.

Si se parte de la base estructural mínima previamente estimada:

Valor fiscal suelo (2017)

$$₡ 1,097,897,540,000 \div 470 = \text{USD } 2,335,952,213$$

Valor construcciones declaradas 2019-2025 (CFIA)

$$₡ 166,533,971,459 \div 470 = \text{USD } 354,327,599$$

Base mínima estructural original:

$$2,335,952,213 + 354,327,599 = \text{USD } 2,690,279,812$$

Ahora se incorpora el inventario parcial de mercado:

$$2,690,279,812 + 778,947,158$$

$$= \text{USD } 3,469,226,970$$

Recaudación potencial con base ajustada

Aplicando la tasa legal vigente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (0.25%):

$$3,469,226,970 \times 0.0025 = \text{USD } 8,673,067 \text{ anuales}$$

El distrito de Nosara tiene además, desde construcción tramitada por medio del CFIA, un porcentaje promedio anual 54% de los valores de las construcciones realizadas en todo el cantón de Nicoya entre 2019 y 2025. Debido a que los datos de los valores homogéneos se encuentran desactualizados desde 2017 (en ese entonces el valor fiscal de Nosara representaba el 18% del valor fiscal total cantonal) y por la gran valorización que ha tenido el distrito en cuanto a subida de precios por bienes inmuebles, construcciones de lujo, obras probablemente sub-declaradas y alta informalidad, se estima entonces que este el valor asignado debe estar entre el rango de 20% a 54%, el cual representa la cuota estimada que contribuye Nosara en los ingresos por impuestos a bienes inmuebles del cantón de Nicoya. Para este ejercicio de aproximación se usará el porcentaje medio entre 20% y 54%, el cual sería 37%.

Ingresos por impuesto de bienes inmuebles:

Promedio entre: Asignación según valor de construcción 2019 - 2025= 54% y Valor Fiscal
Distrital vs Valor Fiscal Cantonal + Valor de Construcciones 2019-2025= 20%

Contribución actual estimada: 37% de los ingresos por bienes inmuebles

Contribución actual estimada: 37% * 3391.67 millones = ₡1,254,917,900.00 (\$2,670,038.09)

Impuesto de Construcción generado en Nosara:

El canon municipal por permisos de construcción en el cantón de Nicoya corresponde al 1% del valor declarado de las obras tramitadas. Este ingreso constituye una fuente directa de recaudación municipal vinculada a la actividad inmobiliaria y constructiva del territorio.

Utilizando los valores declarados oficialmente para el Distrito de Nosara entre 2019 y 2025, se calcula el 1% correspondiente a cada año, obteniendo así el monto estimado de ingreso municipal derivado exclusivamente de construcciones formalmente tramitadas.

Esta estimación:

- No incluye construcciones informales.
- No incorpora ampliaciones no declaradas.
- No contempla sub-declaraciones de valor.
- No ajusta por obras ejecutadas sin permiso.

Por tanto, los resultados representan un piso mínimo estructural del ingreso municipal por concepto de canon de construcción.

Cálculo del 1% de Canon de Construcción en Nosara por Año

Año	Valor Declarado (€)	1% Canon (€)	Canon (USD, €470)
2019	€ 14,863,011,326	€ 148,630,113	USD 316,234
2020	€ 14,250,833,916	€ 142,508,339	USD 303,213
2021	€ 18,809,810,764	€ 188,098,108	USD 400,209
2022	€ 43,772,351,710	€ 437,723,517	USD 931,327
2023	€ 35,941,565,254	€ 359,415,653	USD 764,715
2024	€ 24,830,091,994	€ 248,300,920	USD 528,299
2025	€ 14,066,306,495	€ 140,663,065	USD 299,283

Totales y Promedio Anual

Total canon 2019-2025:

₡ 1,665,339,715 ≈ USD 3,543,280

Promedio anual:

₡ 237,905,673 ≈ USD 506,183 por año

La estimación formal del canon por permisos de construcción (1%) arroja un promedio anual aproximado de USD 506 mil entre 2019 y 2025. Sin embargo, con base en el análisis comparativo entre crecimiento cartográfico y permisos otorgados, se estimó una informalidad constructiva del 60.5%, lo que implica que la actividad formal representaría aproximadamente el 39.5% del total real ejecutado.

Al ajustar el canon de construcción a un escenario de 100% de actividad estimada, el ingreso municipal potencial asciende a aproximadamente USD 1.28 millones anuales, lo que multiplica por 2.53 el ingreso formal observado. Esta cifra continúa siendo conservadora, pues no contempla sub-declaraciones de valor ni valorizaciones posteriores al momento de trámite.

El siguiente cuadro resume el canon formal y el canon ajustado por informalidad:

Concepto	Canon Anual (₡)	Canon Anual (USD)
Canon formal registrado ante CFIA	₡ 237,905,673	USD 506,183
Canon estimado total actividad constructiva	₡ 602,186,854	USD 1,281,249

Impuesto por Patentes Comerciales

Metodología

Para estimar el aporte del distrito de Nosara en el rubro de **Licencias profesionales, comerciales y otros permisos (patentes)** se utilizó el siguiente criterio:

1. Se tomó como base el número de patentes registradas en 2020 (último dato público disponible):
 - Total cantonal Nicoya: 1.457
 - Distrito de Nosara: 393
2. Se calculó la participación relativa de Nosara por número de patentados:

$$\frac{393}{1457} = 26,97\%$$

3. Se aplicó esta proporción al monto de ingresos ejecutados por la Municipalidad de Nicoya en 2025 por concepto de patentes:

Monto ejecutado 2025: ₡884.950.000

$$884.950.000 \times 26,97\% = ₡238.670.000$$

Resultado Base (Escenario Conservador)

Estimación mínima del aporte de Nosara en 2025:

₡238.670.000

Este cálculo asume que todas las patentes del cantón tienen niveles de facturación similares, aunque en el caso de Nosara se presume que la facturación por patentado es mayor a la de los demás distritos del cantón.

Escenarios Alternativos

Dado que el impuesto de patente en Nicoya corresponde al 0,15% de los ingresos brutos declarados, y considerando que Nosara concentra actividades turísticas, inmobiliarias y comerciales de mayor facturación promedio, se plantean escenarios ajustados.

Tabla de Escenarios - Peso Fiscal de Patentes de Nosara, 2025

Escenario	Participación estimada	Aporte estimado Nosara
Conservador (proporción por número)	26,97%	€238,670,000
Moderado (mayor facturación promedio)	35%	€309,732,500
Alto (fuerte concentración turística)	40%	€353,980,000

Interpretación

- En el escenario mínimo, Nosara aportaría aproximadamente €239 millones en 2025 (USD 507,809 dólares).
- Bajo un ajuste razonable por concentración de actividad económica, el aporte podría situarse entre €310 y €354 millones.
- Esto representaría entre un 27% y 40% del total cantonal por concepto de patentes.

Dado el perfil económico del distrito, caracterizado por una alta concentración de actividades turísticas y comerciales de alto valor agregado, el escenario conservador probablemente subestima el aporte real.

Ingresos por Servicios Comunitarios

Naturaleza del ingreso: El rubro Servicios Comunitarios dentro de las finanzas municipales corresponde a ingresos derivados de la prestación de servicios municipales, principalmente:

- Recolección de residuos sólidos
- Saneamiento ambiental
- Otros servicios comunitarios operativos

Este ingreso no es de naturaleza tributaria como las patentes o el canon por construcción, sino que representa una tasa por servicio prestado, cuyo comportamiento depende directamente del número de viviendas y de la intensidad de uso.

Base de cálculo

Según las estimaciones oficiales del INEC (2022) y cartografía del Censo Nosara 2024, la distribución de viviendas en el cantón de Nicoya es la siguiente:

- Total viviendas cantón Nicoya: 28.838
- Puntos de viviendas del distrito Nosara: 6.270

Participación relativa de Nosara:

$$6.270/28.838 = 21,74\%$$

Según esta referencia estadística, Nosara concentra el 21,74% del total de viviendas del cantón.

Dato presupuestario 2025

Monto ejecutado por la Municipalidad de Nicoya en 2025 en el rubro Servicios Comunitarios:

Ø930,340,000

Estimación del aporte de Nosara

Aplicando la proporción real de viviendas:

$$₡930,340,000.00 \times 21,74\% = ₡ 202,255,916.00$$

Resultado base:

Estimación del aporte de Nosara en Servicios Comunitarios 2025: ₡202.26 millones
(430 331.74 dólares).

Consideración estructural

La estimación anterior parte exclusivamente de la proporción de viviendas. Sin embargo, debe considerarse que Nosara presenta:

- Alta actividad turística.
- Mayor ocupación temporal de viviendas.
- Concentración de alquileres vacacionales.
- Mayor generación de residuos por actividad comercial y gastronómica.

Esto sugiere que el consumo efectivo de servicios podría ser superior al peso habitacional puro.

Conclusión

Con base en datos oficiales de vivienda, el distrito de Nosara genera al menos ₡202.26 millones anuales en el rubro de Servicios Comunitarios, lo que representa aproximadamente una quinta parte del total cantonal. Este monto constituye un componente también relevante dentro de la estructura de ingresos municipales atribuibles al distrito acompañado de los ingresos tributarios municipales antes enlistados.

3.2.4 Tabla Consolidada De Recaudación Tributaria Anual

La siguiente tabla consolida la estimación completa de recaudación tributaria estimada para el distrito de Nosara según el escenario de evaluación durante un año:

Concepto	Monto (USD)
TRIBUTACIÓN NACIONAL	
Impuesto al Valor Agregado	USD 104,802,393.50
Impuesto sobre la Renta	USD 104,802,393.50
Subtotal Nacional	USD 209,604,787.00
TRIBUTACIÓN MUNICIPAL	
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (0.25%)	USD 8,673,067.00
Canon Construcción (1%)	USD 1,281,249.00
Patentes (0.15%)	USD 507,809.00
Servicios	USD 430 331.74
Subtotal Municipal	USD 10,892,457.00
Tributo Bomberos (1.75%)	USD 942,649.00
TOTAL CONTRIBUCIÓN FISCAL ESTIMADA	USD 221,439,893.00

El monto de USD 221.5 millones representa la recaudación potencial que el distrito debería contribuir al Gobierno central y al Gobierno municipal si se aplicaran completamente las tasas tributarias a la base económica identificada. La diferencia entre esta cifra y la recaudación efectivamente registrada indicaría incumplimiento tributario (evasión y elusión fiscal, informalidad económica, o subestimación del PIB).

4. FINANZAS MUNICIPALES

4.1 Recaudación Municipal Directa (Registrada)

A continuación, se presentan los datos que reporta la Municipalidad de Nicoya ante la Contraloría General de la República:

Ingresos y Egresos de la Municipalidad de Nicoya

(Montos en millones de colones)

Año	Ingresos	Egresos	Superávit
2019	₡7.670,34	₡6.508,69	₡1.161,65
2020	₡6.787,41	₡5.476,85	₡1.310,55
2021	₡7.902,85	₡5.352,81	₡2.550,05
2022	₡9.927,89	₡7.519,34	₡2.408,55
2023	₡10.272,38	₡8.266,69	₡2.005,69
2024	₡9.951,97	₡8.953,81	₡998,16
2025	₡10.155,26	₡9.152,68	₡1.002,58

Fuente: Contraloría General de la República

Tipos de Ingresos, Municipalidad de Nicoya
(Montos ejecutados en millones de colones)

Año	Ingresos Corrientes	Ingresos Tributarios	No Tributarios	Transf. Corrientes	Ingresos de Capital	Financiamiento
2019	3.575,53	2.760,03	808,37	7,14	2.100,46	1.994,36
2020	4.290,29	2.689,23	854,30	746,76	1.236,59	1.260,53
2021	4.623,04	3.598,81	998,06	26,18	1.786,91	1.492,91
2022	4.999,76	3.967,09	1.003,38	29,29	2.313,36	2.614,76
2023	5.556,04	4.296,62	1.096,67	162,75	2.307,81	2.408,53
2024	5.968,58	4.615,05	1.174,57	178,96	1.880,35	2.103,05
2025	6.355,81	4.893,53	1.312,36	149,93	2.460,46	1.339,00

Fuente: Contraloría General de la República

Transferencias de capital y su relación con la Ley 8114 y la Ley 9329

Una parte importante de los ingresos de la Municipalidad de Nicoya no proviene de impuestos locales, sino de dinero que el Gobierno Central transfiere por ley para atender la red vial cantonal (camino municipales).

Estos recursos se registran en el presupuesto como Ingresos de Capital que corresponden a Transferencias de Capital del Gobierno Central.

Dentro de ese rubro se encuentran principalmente fondos provenientes de dos leyes nacionales:

- Ley 8114: financia a las municipalidades con recursos provenientes del impuesto a los combustibles.

- Ley 9329: fortalece el financiamiento para el mantenimiento y gestión de la red vial cantonal.

Ambas leyes tienen un objetivo específico: mejorar, mantener y rehabilitar caminos cantonales. Es decir, no son fondos de libre uso. Están legalmente etiquetados para infraestructura vial.

En términos simplificados: cuando la Municipalidad recibe aproximadamente \$2.300 millones en “Transferencias de Capital”, ese monto corresponde, en su gran mayoría, a dinero que viene del Gobierno Central para arreglar caminos, no a ingresos generados directamente por la actividad económica del cantón o recursos propios.

Esto cobra importancia, debido a que:

- No es dinero que la Municipalidad recaude por su gestión local.
- No puede destinarse a salarios, servicios generales o proyectos distintos a caminos.
- Representa una fuente externa de financiamiento dentro de la estructura tributaria de la Municipalidad.

Dentro de los ingresos tributarios y el cobro de servicios, destacan los siguientes componentes en los presupuestos de ingresos ejecutados por la Municipalidad de Nicoya:

Desglose de Ingresos Tributarios y Servicios Comunitarios, Municipalidad de Nicoya

(Montos ejecutados en millones de colones)

Año	Bienes Inmuebles	Traspasos	Construcción	Licencias / Patentes	Servicios Comunitarios	Otros Ingresos Consolidados*
2019	1.612,41	110,99	178,89	623,77	558,92	4.746,76
2020	1.622,49	113,25	162,85	586,69	614,75	3.948,86
2021	2.057,68	317,19	254,62	735,33	673,32	4.864,71
2022	2.330,13	339,21	455,96	748,52	699,85	5.354,21
2023	2.683,94	167,39	581,71	757,48	768,10	5.313,76
2024	2.973,98	241,24	0,00**	808,83	828,06	5.099,86
2025	3.391,67	186,09	275,60	884,95	930,34	5.486,61

Fuente: Contraloría General de la República

* Otros consolidados incluye:

- Multas
- Intereses moratorios
- Alquileres
- Renta de la propiedad
- Timbres

- Otros impuestos
- Transferencias corrientes
- Transferencias de capital
- Financiamiento (superávit libre y específico)

** En 2024 la construcción se registró en otra subpartida.

En la siguiente tabla se puede analizar la estructura porcentual del peso relativo de cada fuente de ingreso en las finanzas municipales:

Estructura de Ingresos - Municipalidad de Nicoya

Año	Bienes Inmuebles	Traspasos	Construcción	Licencias / Patentes	Servicios Comunitarios	Otros Consolidados
2019	21,0%	1,4%	2,3%	8,1%	7,3%	59,9%
2020	23,9%	1,7%	2,4%	8,6%	9,1%	54,3%
2021	26,0%	4,0%	3,2%	9,3%	8,5%	49,0%
2022	23,5%	3,4%	4,6%	7,5%	7,0%	54,0%
2023	26,1%	1,6%	5,7%	7,4%	7,5%	51,7%
2024	29,9%	2,4%	0,0%*	8,1%	8,3%	51,3%
2025	33,4%	1,8%	2,7%	8,7%	9,2%	44,2%

Fuente: Contraloría General de la República

* Construcción en 2024 fue reclasificada contablemente.

Por otra parte, también están disponibles la información tributaria de los gastos ejecutados por la Municipalidad de Nicoya según los reportes suministrados ante la Contraloría General de la República.

Municipalidad de Nicoya - Gasto y Composición Estructural, Presupuesto Ejecutado 2025

(Montos en colones)

Rubro	Ejecutado (₡)	% del total
Remuneraciones	3.176.902.546	34,7%
Servicios	1.962.251.648	21,4%
Materiales y suministros	415.128.896	4,5%
Intereses y comisiones	29.640.640	0,3%
Bienes duraderos (inversión)	2.638.642.481	28,8%
Transferencias corrientes	871.200.293	9,5%
Transferencias de capital	0	0,0%
Amortización	58.913.875	0,6%
Cuentas especiales	0	0,0%
TOTAL	9.152.680.379	100%

Fuente: Contraloría General de la República

4.2 Inversión de la Municipalidad de Nicoya en el distrito de Nosara

4.2.1 Inversión en Nosara proveniente de las transferencias de capital y recursos propios según reporte de la Municipalidad:

Según OFICIO AM-1599-09 - 2024 de Carlos Armando Martínez Arias, Alcalde Municipal, se desglosan a continuación los gastos municipales que ha tenido la Municipalidad de Nicoya para el distrito de Nosara, los cuales no provienen de los recursos propios de la Municipalidad, sino que son de las transferencias de ley del Gobierno Central.

Municipalidad de Nicoya

Inversión Vial en Nosara - 2019

#	Ruta	Proyecto	Monto Ingresado	Monto de Inversión
1	(ENT.N.160) GARZA	(ENT.C.230) DELICIAS	¢2 625 000,00	¢2 607 500,00
2	(ENT.C.040) PLAZA NOSARA	(ENT.C.228) STA TERESITA, NOSARA	¢3 600 000,00	¢3 365 560,66
3	(ENT.C.046) PLAZA NOSARA	(ENT.C.122) ARENALES	¢1 125 000,00	¢1 051 737,71
4	(ENT.N.160) NOSARA	(ENT.C.046 Y 047) PLAZA NOSARA	¢0,00	Modificación JVC (COVID-19)
5	(ENT.N.160) ESPERANZA	LA PLAYA GUIONES	¢825 000,00	¢771 274,32

#	Ruta	Proyecto	Monto Ingresado	Monto de Inversión
6	(ENT.N.160) HOTEL CAFE PARIS	PLAYA GUIONES	€600 000,00	€560 926,78
7	(ENT.N.160) LA PIZZERIA	PLAYA GUIONES	€300 000,00	€280 463,39
8	(ENT.N.160) MINI SUPER DELICIAS	PLAYA GUIONES	€750 000,00	€701 158,47
9	(ENT.N.160) HOTEL ESTANCIA	(ENT.C.046) NOSARA	€3 300 000,00	€3 278 000,00
10	(ENT.N.160) RESERVA NOSARA	PLAYA PELADA	€975 000,00	€911 506,01
11	(ENT.N.160) RESERVA BIOLOGICA	HOTEL LAGARTO LODGE	€1 200 000,00	€1 121 853,55
12	(ENT.N.160) SANTA LÍMITE CANTONAL CON SANTA MARTA PLAZA	CRUZ	€1 800 000,00	€1 682 780,33
13	(ENT.N.160) SANTA MARTA	(ENT.C.293) BARRIO LOS ANGELES	€3 450 000,00	€3 225 328,97
14	(ENT.C.122) ARENALES	(ENT.C.229) CERRO CEIBA	€3 750 000,00	€3 750 000,00
15	(ENT.C.348) SAN JUAN, CERRO CEIBO	(ENT.C.081) ZARAGOZA, PLAZA	€5 850 000,00	€5 850 000,00

#	Ruta	Proyecto	Monto Ingresado	Monto de Inversión
16	CALLES URBANAS (CUADRANTES)	NOSARA DE NICOYA	€2 250 000,00	€2 103 475,41
17	(ENT.C.40) TIPICO LA CASONA	(ENT.C.40) TIPICO LA CASONA	€750 000,00	€701 158,47
18	(ENT.N.160) LA ESPERANZA SUR	(ENT.C.018) DELICIAS	€37 500 000,00	€6 310 426,24
19	(ENT.C.295) RIO MONTAÑA	(ENT.C.046) NOSARA CENTRO	€10 150 000,00	€8 050 000,00
20	(ENT.N.160) NOSARA	(ENT.C.046 Y 047) PLAZA NOSARA	€0,00	Modificación JVC (COVID-19)
21	CALLES URBANAS (CUADRANTES)	NOSARA DE NICOYA	€0,00	Modificación JVC (COVID-19)
22	(ENT.160) GARZA	DELICIAS	€30 000 000,00	€30 000 000,00
23	(ENT.C.046) PLAZA NOSARA	(ENT.C.122) ARENALES	€90 000 000,00	€89 665 150,00
24	(ENT.N.160) NOSARA	(ENT.C.047 Y C047) PLAZA NOSARA	€6 000 000,00	€1 934 546,22
25	(ENT.N.160) LA ESPERANZA SUR	(ENT.C.018) DELICIAS	€30 000 000,00	€30 000 000,00
26	(ENT.N.160) LA ESPERANZA SUR	(ENT.C.018) DELICIAS	€35 000 000,00	€35 000 000,00

#	Ruta	Proyecto	Monto Ingresado	Monto de Inversión
27	(ENT.C.040) REST. LA CASONA	(ENT.C.122) ARENALES	¢40 000 000,00	¢38 750 000,00
28	(ENT.160) SANTA LÍMITE MARTA	CANTONAL RIO MONTAÑA	¢50 000 000,00	¢44 535 000,00
29	(ENT.C.295) RIO MONTAÑA	(ENT.C.046) NOSARA CENTRO	¢21 137 660,00	¢21 137 660,00
30	(ENT.N.160) HOTEL ESTANCIA	(ENT.C.046) NOSARA	¢90 000 000,00	¢89 652 668,97

Fuente: OFICIO AM-1599-09 - 2024 de Carlos Armando Martínez Arias, Alcalde Municipal.

Total inversión ejecutada 2019: ¢426 998 175,50

Inversión - Periodo 2020 (Distrito de Nosara)

#	Origen / Entidad 1	Destino / Entidad 2	Monto (¢)
1	(ENT.N.160) Garza	(ENT.C.230) Delicias	2 625 000
2	(ENT.C.040) Plaza Nosara	(ENT.C.228) Sta Teresita, Nosara	23 600 000
3	(ENT.C.046) Plaza Nosara	(ENT.C.122) Arenales	1 125 000
4	(ENT.N.160) La Esperanza	Playa Guiones	825 000
5	(ENT.N.160) Hotel Café París	Playa Guiones	600 000
6	(ENT.N.160) La Pizzería	Playa Guiones	300 000

#	Origen / Entidad 1	Destino / Entidad 2	Monto (€)
7	(ENT.N.160) Mini Súper Delicias	Playa Guiones	750 000
8	(ENT.N.160) Rótulo Hotel Estancia	(ENT.C.046) Nosara	3 300 000
9	(ENT.N.160) Rótulo Reserva Nosara	Playa Pelada	975 000
10	(ENT.N.160) Reserva Biológica	Hotel Lagarto Lodge	1 200 000
11	(ENT.N.160) Santa Marta Plaza	Límite cantonal con Santa Cruz	1 800 000
12	(ENT.N.160) Santa Marta	(ENT.C.293) Barrio Los Ángeles	3 450 000
13	(ENT.C.122) Arenales	(ENT.C.229) Cerro Ceiba	3 750 000
14	(ENT.C.348) San Juan, Cerro Ceibo	(ENT.C.081) Zaragoza, Plaza	5 850 000
15	Calles Urbanas (Cuadrantes)	Nosara de Nicoya	2 250 000
16	(ENT.C.040) Típico La Casona	(ENT.C.040) Típico La Casona	750 000
17	(ENT.N.160) La Esperanza Sur	(ENT.C.018) Delicias	6 750 000
18	(ENT.C.295) Río Montaña	(ENT.C.046) Nosara Centro	10 125 000

Fuente: OFICIO AM-1599-09 - 2024 de Carlos Armando Martínez Arias, Alcalde Municipal.

Total invertido: €70 025 000

Inversión - Periodo 2021 (Distrito de Nosara)

#	Ruta	Proyecto	Monto (€)
1	(ENT.N.160) Garza	(ENT.C.230) Delicias	2 625 000
2	(ENT.C.040) Plaza Nosara	(ENT.C.228) Sta Teresita, Nosara	3 375 000
3	(ENT.C.046) Plaza Nosara	(ENT.C.122) Arenales	1 125 000
4	(ENT.N.160) La Esperanza	Playa Guiones	825 000
5	(ENT.N.160) Hotel Café París	Playa Guiones	600 000
6	(ENT.N.160) La Pizzería	Playa Guiones	300 000
7	(ENT.N.160) Mini Súper Delicias	Playa Guiones	750 000
8	(ENT.N.160) Rótulo Hotel Estancia	(ENT.C.046) Nosara	3 300 000
9	(ENT.N.160) Reserva Biológica	Hotel Lagarto Lodge	1 200 000
10	(ENT.N.160) Santa Marta Plaza	Límite cantonal con Santa Cruz	1 800 000
11	(ENT.N.160) Santa Marta	(ENT.C.293) Barrio Los Ángeles	3 450 000
12	Calles Urbanas (Cuadrantes)	Nosara de Nicoya	2 250 000
13	(ENT.C.040) Típico La Casona	(ENT.C.040) Típico La Casona	750 000
14	(ENT.N.160) La Esperanza Sur	(ENT.C.018) Delicias	6 750 000
15	(ENT.C.295) Río Montaña	(ENT.C.046) Nosara Centro	10 125 000
16	(ENT.C.348) San Juan, Cerro Ceibo	(ENT.C.081) Zaragoza, Plaza	24 200 000
17	(ENT.C.122) Arenales	(ENT.C.229) Cerro Ceiba	80 520 000

#	Ruta	Proyecto	Monto (€)
18	(ENT.N.160) Rótulo Reserva Nosara	Playa Pelada	43 500 000

Fuente: OFICIO AM-1599-09 - 2024 de Carlos Armando Martínez Arias, Alcalde Municipal.

Total invertido 2021: €187 445 000

Inversión - Periodo 2022 (Distrito de Nosara)

#	Ruta	Proyecto	Monto invertido (€)
1	(ENT.C.046) Plaza Nosara	(ENT.C.122) Arenales	1 095 000
2	(ENT.N.160) La Esperanza	Playa Guiones	803 000
3	(ENT.N.160) La Pizzería	Playa Guiones	300 000
4	(ENT.N.160) Reserva Biológica	Hotel Lagarto Lodge	1 168 000
5	(ENT.N.160) Santa Marta Plaza	Límite cantonal con Santa Cruz	1 752 000
6	(ENT.N.160) Santa Marta	(ENT.C.293) Barrio Los Ángeles	3 358 000
7	Calles Urbanas (Cuadrantes)	Nosara de Nicoya	2 190 000
8	(ENT.C.040) Típico La Casona	(ENT.C.040) Típico La Casona	730 000
9	(ENT.N.160) La Esperanza Sur	Fin de camino, Río Rempujo	1 825 000
10	(ENT.C.295) Río Montaña	(ENT.C.046) Nosara Centro	9 855 000

#	Ruta	Proyecto	Monto invertido (C\$)
11	(ENT.C.040) Plaza Nosara	(ENT.C.228) Sta Teresita, Río Nosara	14 371 875
12	(ENT.N.160) Rótulo Hotel Estancia	(ENT.C.046) Nosara (Basurero)	10 539 375
13	(ENT.N.160) Garza	(ENT.C.285) Quebrada Catarata	8 229 500
14	(ENT.N.160) Santa Marta	(ENT.C.296) Río Seco (B° Los Ángeles)	9 248 002
15	(ENT.N.160) Nosara, Café París	Fin de camino, Playa Guiones	66 919 231
16	2019CD-000278-01	Suministro y montaje de superestructura	28 875 000
17	2019CD-000188-01	Construcción de subestructura	28 000 000
18	2021CD-000171-01	Suministro y montaje de superestructura	29 044 868

Fuente: OFICIO AM-1599-09 - 2024 de Carlos Armando Martínez Arias, Alcalde Municipal.

Total invertido 2022: C\$218 303 852,21

Inversión - Periodo 2023 (Distrito de Nosara)

#	Ruta	Proyecto	Monto invertido (C\$)
1	(ENT.C.040) Plaza Nosara	(ENT.C.228) Santa Teresita, Río Nosara	2 769 000

#	Ruta	Proyecto	Monto invertido (C)
2	(ENT.N.160) Garza	(ENT.C.285) Quebrada Catarata	2 769 000
3	(ENT.N.160) Santa Marta	(ENT.C.293) Barrio Los Ángeles	43 989 616
4	(ENT.N.160) Rótulo Hotel Estancia	(ENT.C.046) Nosara (Basurero)	2 618 125
5	Calles Urbanas	Proyecto Americano Sur	15 815 100
6	Cruce Santa Marta	Nosara Plaza	299 375 579,37

Fuente: OFICIO AM-1599-09 - 2024 de Carlos Armando Martínez Arias, Alcalde Municipal.

Total invertido 2023: C\$367 336 420,37

Inversión - Periodo 2024 (Distrito de Nosara)

#	Ruta	Proyecto	Monto invertido (C)
1	(ENT.N.160) Garza	(ENT.C.285) Quebrada Catarata	31 992 477
2	(ENT.N.160) Esperanza Sur	Fin de camino, Río Rempujo	20 023 824
3	(ENT.C.046) Plaza Nosara	(ENT.C.122) Arenales	27 153 360
4	(ENT.C.040) Típico La Casona	(ENT.C.122) Arenales, ICE	24 932 700
5	(ENT.N.160) Quebrada Pelada	Fin de camino, Playa Guiones	30 000 000
6	(ENT.C.046) Plaza Nosara	(ENT.C.122) Arenales	99 983 442,43

# Ruta	Proyecto	Monto invertido (C)
7 (ENT.C.040) Típico La Casona	(ENT.C.122) Arenales, ICE	132 025 548,88

Fuente: OFICIO AM-1599-09 - 2024 de Carlos Armando Martínez Arias, Alcalde Municipal.

Total invertido 2024: C\$366 111 352,31

Adicionalmente, el oficio de la alcaldía municipal también revela información de otros rubros donde la Municipalidad ha gestionado recursos hacia Nosara. Dentro del oficio incluye lo siguiente:

Otras Inversiones - Distrito de Nosara (No Red Vial) mencionadas en el Oficio de la Alcaldía Municipal

Infraestructura

Proyecto	Descripción	Inversión (C)
Puente sobre Quebrada Mala Noche	Diseño y construcción de puente nuevo en convenio con Comisión Nacional de Emergencias. Monto es presupuesto de la CNE según consta en SICOP.	547 137 784,70
Dique de Nosara (2023-2024)	Mantenimiento preventivo	41 965 000
Dique de Nosara (Plan SENARA)	Plan de inversión programado	153 688 936

Gestión Ambiental

Proyecto	Descripción	Inversión (€)
Convenio Nosara Recicla	Aporte anual para centro de acopio y reciclaje	15 000 000 anuales
Servicio de recolección de residuos	Cobertura 90 km, frecuencia 2 veces por semana	(No se detalla monto específico en el documento)

Gestión Institucional

Proyecto	Descripción	Inversión
Oficina Municipal en Nosara	Arrendamiento + operación semanal (76 trámites/mes promedio)	(No se detalla monto de arrendamiento)

Desarrollo Social y Cultural

Proyecto	Descripción	Inversión (€)
Aportes en especie a CINDEA	Apoyo presupuestario	12 035 000
Aporte anual Cruz Roja Nosara	Convenio operativo	30 000 000 anuales
Sistema de cámaras de seguridad	de 40 cámaras instaladas (Nosara + Garza)	48 000 000 (2 años)
Cámaras adicionales 2025 (proyectado)	20 cámaras nuevas	40 000 000 instalación + 30 000 000 anuales operación

4.2.2 Inversión en Nosara por la Municipalidad de Nicoya, con ajustes aplicados al informe de la alcaldía municipal

Con base en la información oficial analizada, se procedió a consolidar la inversión municipal efectivamente ejecutada en el distrito de Nosara durante el periodo 2019-2024, considerando únicamente montos verificables y ejecutados.

Se excluyen expresamente:

- Proyectos financiados por otras instituciones (por ejemplo, el puente sobre la Mala Noche financiado por el CNE).
- Convenios únicamente autorizados sin evidencia de ejecución.
- Aportes convenidos que no se realizaron.
- Proyecciones presupuestarias futuras.

1. Inversión en Red Vial (2019-2024)

Concepto	Monto (₡)
Inversión total en red vial 2019-2024	1 636 219 800,39

2. Otras Ejecuciones Directas Municipales Confirmadas

a) Dique de Nosara (2023-2024)

Proyecto	Monto (₡)
Mantenimiento del Dique de Nosara	41 965 000

b) Arrendamiento Oficina Municipal en Nosara (2022-2024)

Concepto	Cálculo	Monto (C)
Arrendamiento anual	6 000 000 × 3 años	18 000 000

c) Aporte a CINDEA Nosara

Concepto	Monto (C)
Aporte en especie y presupuestario	12 035 000

3. Total Ejecuciones Directas No Viales (2019-2024)

Concepto	Monto (C)
Total adicional ejecutado	72 000 000

4. Inversión Municipal Total Ejecutada en Nosara (2019-2024)

Concepto	Monto (C)
Red vial	1 636 219 800,39
Otras ejecuciones directas	72 000 000
Total general ejecutado 2019-2024	1 708 219 800,39

Resultado Consolidado

Entre 2019 y 2024, la inversión municipal efectivamente ejecutada en el distrito de Nosara asciende a: **₡1 708 219 800,39**

Este monto refleja únicamente recursos ejecutados y verificables, excluyendo aportes externos y compromisos no materializados.

Inversión Municipal Promedio Anual en Nosara (2019-2024)

(Montos en colones)

Fuente de financiamiento	Total 2019-2024 (₡)	Promedio anual (₡)	% del promedio anual
Transferencias de capital - Gobierno Central (Ley 8114, Ley 9329 y otras)	1 636 219 800.39	272 703 300.07	95,8%
Recursos propios municipales			
• Dique de Nosara	41 965 000		
• Arrendamiento Oficina Nosara	18 000 000		
• Aporte CINDEA	12 035 000		
Subtotal recursos propios	72 000 000	12 000 000.00	4,2%
TOTAL GENERAL	1 708 219 800.39	284,703,300.1	100%

Nota: El promedio anual se calcula dividiendo el total entre 6 años (2019-2024).

En dólares sería \$580 219.79 anuales por transferencias de ley, \$25 531.91 por recursos propios anuales en promedio, lo cual representa un promedio municipal anual de \$605,751.70.

4.3 Resumen de la balanza municipal

Entre 2019 y 2024, la Municipalidad de Nicoya manejó presupuestos acumulados por ¢51.832 millones, según la Contraloría General de la República. En ese mismo periodo, la inversión directa (por transferencias de ley para caminos) registrada en el distrito de Nosara fue de ¢1 636 219 800,39, es decir, un promedio anual de ¢272.7 millones + ¢12 millones, equivalente al 3% del presupuesto cantonal presentado a la Contraloría.

Al 5 de marzo de 2026, la Municipalidad no ha respondido a la solicitud formal de información financiera detallada sobre las fuentes de ingresos municipales. Por lo tanto, el análisis presentado en este informe se basa en información disponible públicamente y estimaciones razonables con base en los datos disponibles.

Cabe destacar también que un retorno directo adicional al distrito podría potencialmente atribuirse a través del servicio municipal de recolección de residuos sólidos. Sin embargo, este componente no fue incorporado en los cálculos presentados anteriormente, ya que su asignación es discrecional y depende de criterios operativos y administrativos no divulgados públicamente.

La inversión municipal proveniente de recursos propios tributarios y no tributarios no parece tener un peso relativo importante dentro de la inversión en el distrito de Nosara, lo cual pone a relieve un desbalance fiscal solo a partir de los mismos datos brindados por la alcaldía municipal y los presupuestos de la Contraloría General de la República.

5. INVERSIÓN PÚBLICA DE GOBIERNO CENTRAL EN EL DISTRITO

5.1 Categorías de Inversión Pública

Inversión educación (MEP)

Para 2025, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) publicó el informe “Education at a Glance 2025: Costa Rica”, el cual establece que la inversión que realiza el país por estudiante que está en la educación pública en escuela y secundaria es de un monto de USD 5 226 por estudiante. Este monto contempla toda la inversión desde infraestructura, salarios, gastos administrativos, materiales y costos indirectos cubiertos por el Estado para brindar la educación pública. En el caso de Nosara, este es el gasto de referencia, debido a que no existe universidad pública con sedes en el distrito ni otras figuras de educación pública que representen una inversión adicional a esta referencia.

Por otra parte, según los datos del Censo Nosara 2024, fueron contabilizados 965 estudiantes que estudian en instituciones públicas de primaria y secundaria en el distrito de Nosara. Algunos de los estudiantes de estas instituciones viajan desde zonas fuera del distrito; por ejemplo, estudiantes de Ferco que viajan a Nosara o estudiantes de Río Montaña que asisten a la escuela de Santa Marta. Sin embargo, se tomará como referencia este número de 965 como referencia, aunque el número de matriculados en escuelas y colegio de Nosara sea mayor.

Esto representa un monto anual de $\text{USD } 5\,226 \times 965 \text{ estudiantes} = \text{USD } 5\,043\,090.00$ dólares al año aproximadamente como inversión pública actual en el distrito.

Es muy posible que este monto sea inferior en el distrito, ya que El Ministerio de Educación no tiene contabilizado el costo por institución, distrito escolar, distrito administrativo o por estudiante y zona, para brindar un dato exacto, por lo que la aproximación con los datos disponibles sería de aproximadamente 5 millones de dólares al año; aunque en los últimos años no se han realizado inversiones importantes en infraestructura.

El distrito además tiene una tasa de natalidad similar a la de hace 14 años, según las estadísticas vital del INEC. Esto podría motivar que no se realicen grandes inversiones en nuevas escuelas. Por ahora solo está contemplado convertir el colegio de Bocas de Nosara en un colegio técnico,

pero este proyecto fue rechazado por el Ministerio de Educación Pública, basado en que hay falta de infraestructura para dar carreras técnicas en el distrito.

Inversión salud (CCSS)

La inversión de salud en el distrito está encabezada por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la cual opera la unidad de primer nivel de atención denominada Equipos Básicos de Atención Integral en Salud (EBAIS). En Nosara se encuentra ubicada una instalación de EBAIS la cual opera para brindar atención a todo el distrito. El EBAIS de Nosara forma parte del Área de Salud de Nicoya. Su cobertura incluye los sectores de Nosara, Garza y Sámara. La configuración del servicio incluye dos EBAIS asignados al Área de Salud, con sede principal en las instalaciones del EBAIS de Nosara, sin puestos adicionales de visita periódica publicados. Dentro de los EBAIS operan equipos médicos integrados por servicios de enfermería, farmacia, vacunación, laboratorio, dentista y consulta general. Usualmente este servicio brinda atención a pacientes con enfermedades crónicas que requieren control: personas con hipertensión, diabetes, asma, adultos mayores. Tiene una capacidad en instalaciones y personal muy limitada para atender emergencias y urgencias.

Según el informe “Memoria de áreas de salud, sectores, EBAIS, sedes de área, sedes de ebáis y puestos de visita periódica en el ámbito nacional al 31 de diciembre de 2021”, elaborado por la CCSS, el costo de construir y equipar una nueva unidad de EBAIS es de aproximadamente 1 millón de dólares para una instalación de 337m² en un EBAIS básico de sede tipo 1 (nivel más básico). Por otro lado, una unidad de tipo 2 de 572m² fue construida y financiada por completo por la Municipalidad de Alajuela en Turrucare en 2019 en alianza estratégica entre la asociación de desarrollo integral (terreno), Municipalidad (financiamiento y diseño-construcción) y la CCSS (asesoría, supervisión, planos de construcción y especificaciones técnicas prototipo, equipamiento médico y mobiliario) por un monto de 378 millones de colones. En otro nivel, la construcción de una clínica avanzada para niveles de población más altos (50,000 personas) representó una inversión de 17.3 millones de dólares para una construcción de 5,800 m², con servicios de Emergencias, Nutrición, Cuidados Paliativos, Medicina Familiar y Comunitaria, Electrocardiografía, Esterilización, Odontología, Trabajo Social, Expediente Clínico (Registros Médicos), Psicología, Enfermería Obstétrica, Farmacia y Laboratorio Clínico, entre otros, según el medio Ticosland.

Diversas referencias de contratos y análisis comparativos de costos permiten estimar que el costo anual de operación de un EBAIS bajo modelo de subcontratación (administración por cooperativa o tercero) ronda aproximadamente los ₡315 millones por año.

En contraste, cuando la operación es asumida directamente por la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), lo cual implica estructura administrativa completa, régimen salarial institucional, cargas sociales y costos indirectos mayores, el costo anual puede ascender a aproximadamente ₡540 millones por EBAIS.

En Nosara operan dos equipos médicos, los cuales comparten las mismas instalaciones físicas. El servicio se organiza en dos jornadas:

- Un equipo en horario diurno
- Un equipo en horario vespertino-nocturno

Ambos equipos se rotan según los barrios y la concentración de población adulta mayor en cada sector, dado que las personas adultas mayores constituyen uno de los principales grupos usuarios del servicio. También, ambos dependen de una misma infraestructura y no cuentan con una estructura clínica ampliada que permita atención simultánea de emergencias y consulta regular.

La distancia aproximada de 60 kilómetros entre Nosara y el Hospital La Anexión en Nicoya convierte al EBAIS local en un punto crítico dentro del sistema de atención. Ante cualquier emergencia que requiera traslado hospitalario con médico:

- El médico presente debe suspender la consulta regular para acompañar al paciente.
- La Cruz Roja de Nosara no cuenta de forma permanente con paramédicos para asumir la totalidad del manejo clínico durante el traslado.

Esto genera una interrupción inmediata del servicio ordinario para el resto de la población adscrita. En consecuencia, el modelo actual resulta estructuralmente insuficiente para una comunidad con casi nueve mil habitantes, alta población adulta mayor y fuerte dinámica turística, ya que no permite garantizar continuidad simultánea de atención regular y respuesta oportuna a emergencias.

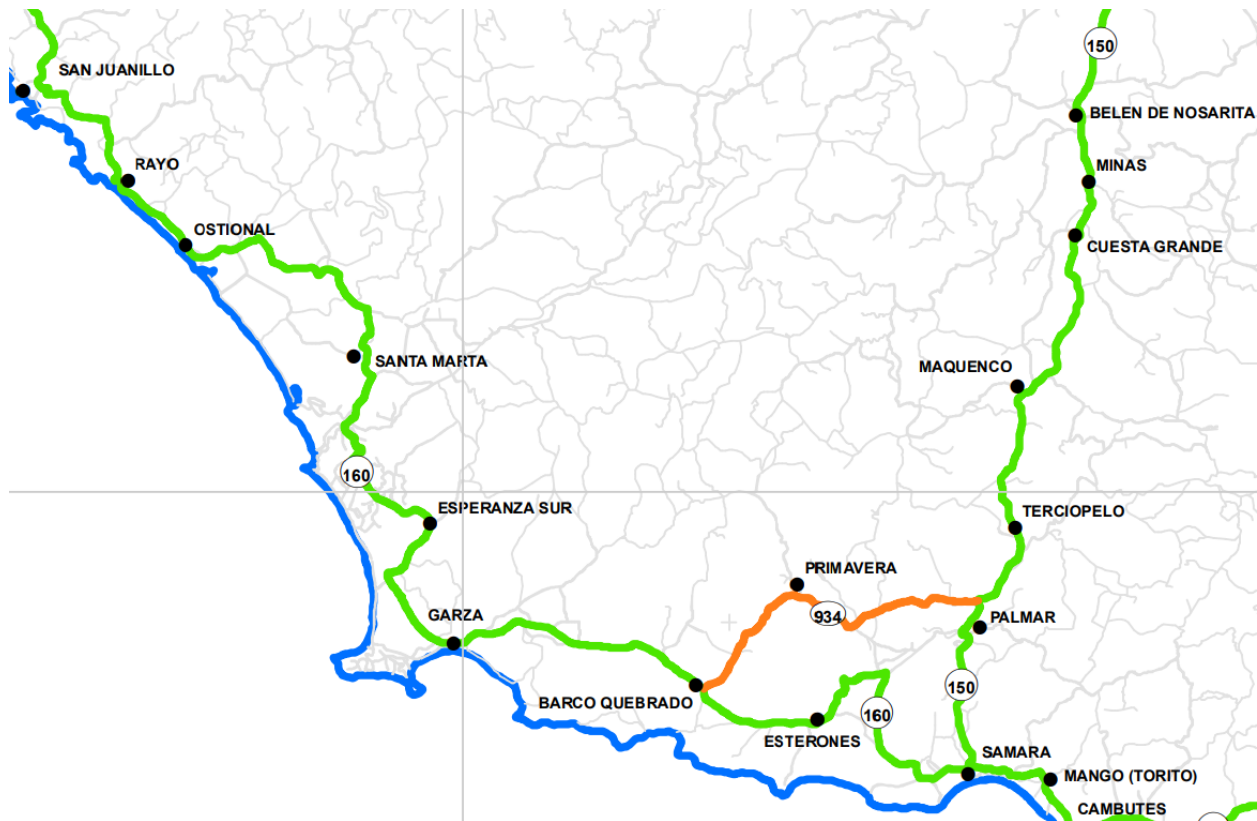
En el caso específico de Nosara, el modelo de administración corresponde a operación directa por parte de la CCSS, por lo que el costo anual estimado se ubica en el rango superior señalado: 540 millones de colones al año x EBAIS x 2 turnos = ₡1,080 millones al año; (2 297 872,34 de dólares anuales).

Infraestructura vial (MOPT)

El Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT) no tiene publicado un presupuesto anual específico para la atención de necesidades de reparación, mantenimiento y mejora de las rutas nacionales que tiene el distrito de Nosara.

De acuerdo con los mapas publicados por el MOPT, la ruta nacional que atraviesa el distrito es la ruta secundaria 160 (ruta de entrada al distrito desde Ferco hasta el puente de Río Montaña). Aunque también la ruta terciaria 934 es de gran importancia para llegar al distrito y cubre de Barco Quebrado al cruce de Samara (todo este trayecto no forma parte del distrito de Nosara).

Mapa de rutas nacionales, MOPT - Sector Nosara



Fuente: Mapa de la Red Vial Nacional Clasificada de la provincia de Guanacaste.

En esta ruta nacional competencia del MOPT solo ha destacado un proyecto grande en los últimos años, el cual fue la pavimentación de 10 km y la construcción de 3 puentes iniciado en 2022 y cuya inversión ascendió a ₡4 272 millones de colones según el medio Guananoticias (\$9,089,362 dólares).

Seguridad (MSP)

El distrito de Nosara cuenta con alrededor de 21 oficiales de seguridad pública según informan en reuniones comunitarias realizadas en 2025 y para grupos de personal que son parte de la dependencia de Fuerza Pública del Ministerio de Seguridad Pública (MSP).

Con el fin de estimar un costo promedio institucional por puesto dentro del Ministerio de Seguridad Pública (MSP), se realizó un cálculo utilizando información oficial del Proyecto de

Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el ejercicio económico 2026 y datos de cantidad total de puestos asignados al ministerio.

Según el proyecto de presupuesto 2026, el monto total asignado al Ministerio de Seguridad Pública asciende a ₡356.606,0 millones. Por otro lado, el informe técnico del Departamento de Análisis Presupuestario de la Asamblea Legislativa, citado por CRHoy (30 de septiembre de 2025), indica que el MSP contará en 2026 con un total de 19,205 puestos presupuestados.

Con base en estos dos datos oficiales, el costo promedio institucional por puesto se calcula de la siguiente manera:

$$₡356.606.000.000 \div 19.205 = ₡18.571.205 \text{ (USD 39,513.20 dólares)}$$

Lo anterior equivale a un costo promedio aproximado de:

₡18,6 millones por puesto por año (USD 39,513.20 dólares) de costo institucional de cobertura

Este indicador representa un promedio institucional global, ya que incluye la totalidad del presupuesto del MSP (remuneraciones, cargas sociales, operación, bienes y servicios, equipamiento, mantenimiento, entre otros rubros), dividido entre el total de puestos presupuestados.

En el caso de Nosara, 21 oficiales representarían un costo institucional de 389 millones de colones o bien, \$829 777,24 de dólares al año para la delegación policial en Nosara.

Otras inversiones tienen un costo de ₡15 349 206,35 para el caso de una nueva patrulla y ₡5 010 000 por nueva motocicleta; según enlista el medio Teletica en nota de agosto de 2019), aunque no se han publicado proyectos de compra de nuevos equipos, tampoco cuenta el distrito con vehículos especializados o equipo asignado según la información disponible para este estudio. Sin embargo, se incluyó la petición de subir a 30 el número de oficiales y contar con 6 patrullas, y 4 motocicletas, para una efectiva cobertura de la seguridad del distrito en el documento “Política Local de Seguridad del distrito de Nosara: Nosara Protegida y Segura 2025 - 2030”.

Emergencias (CNE)

En la labor de atención y prevención de emergencias en el distrito de Nosara, la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) ha ejecutado proyectos de infraestructura estratégica para reducir la vulnerabilidad ante inundaciones y eventos hidrometeorológicos extremos.

Uno de los proyectos es la construcción del puente sobre la Quebrada Mala Noche, desarrollado en coordinación entre la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y la Municipalidad de Nicoya. Esta obra, finalizada en 2024, representó una inversión superior a ₡550 millones (1,170,212.76 dólares) para la comunidad de Santa Teresita-Santa Teresa.

Adicionalmente, en 2020 la CNE, en conjunto con el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas Riego y Avenamiento (SENARA), ejecutó la rehabilitación del dique de Nosara, con una inversión superior a ₡1.161 millones (2,470,212,77 dólares). La intervención abarcó aproximadamente tres kilómetros e incluyó la construcción de muros deflectores, canal de concreto reforzado, enrocados de protección y obras hidráulicas para controlar el flujo del río Nosara y reducir la socavación e inundaciones. La obra fue diseñada para proteger a 3.000 personas y alrededor de 500 viviendas, según reporte de la CNE.

Para el caso de la Cruz Roja Costarricense, esta es una entidad que brinda el servicio público de traslado y atención en situaciones de emergencias médicas y sus fondos provienen de diferentes fuentes, entre las cuales se encuentra impuesto del 1% que se paga en los servicios de telecomunicaciones. De acuerdo con datos nacionales 2024 de SUTEL, Costa Rica registró 6.977.935 líneas móviles activas y un ingreso total del mercado de telecomunicaciones cercano a ₡800.000 millones anuales. La legislación vigente establece una contribución del 1% sobre la facturación de servicios de telecomunicaciones destinada a la Cruz Roja Costarricense, de la cual el 73% se distribuye para el financiamiento de los comités auxiliares.

A partir de estos datos se puede estimar el ingreso promedio anual generado por cada línea móvil:

$$₡800.000.000.000 \div 6.977.935 = ₡114.648 \text{ por línea}$$

Según el Censo Nosara, en el distrito existen 6.108 teléfonos celulares en viviendas. Si se aplica el ingreso promedio nacional por línea, la facturación anual estimada atribuible a Nosara sería:

La facturación estimada de telecomunicaciones en Nosara, la contribución a Cruz Roja y la porción destinada a comités cantonales se calculan de la siguiente manera:

$$6.108 \times \text{C}114.648 = \text{C}700.680.384$$

Es decir, aproximadamente $\text{C}700,7$ millones anuales en facturación de telecomunicaciones asociada al distrito.

Aplicando la contribución del 1% destinada a la Cruz Roja:

$$\text{C}700.680.384 \times 1\% = \text{C}7.006.804$$

Por lo tanto, el distrito de Nosara estaría aportando aproximadamente $\text{C}7$ millones anuales al financiamiento de la Cruz Roja Costarricense a través del consumo de telecomunicaciones.

Considerando que el 73% de dicha contribución se destina a comités auxiliares, el monto proporcional que correspondería a la operación de comités sería:

$$\text{C}7.006.804 \times 73\% = \text{C}5.114.967$$

En términos estimados, alrededor de $\text{C}5,1$ millones anuales generados desde Nosara podrían estar vinculados al financiamiento de comités auxiliares de la Cruz Roja dentro de la estructura nacional. En contraparte, el Comité Auxiliar de Nosara no recibe un presupuesto fijo que cubra sus operaciones, sino que debe buscar por sus propios medios generar los recursos para poder cubrir los gastos de personal, combustible y operación en general. A pesar de haber un compromiso de recibir 30 millones de colones al año por parte de la Municipalidad de Nicoya, el Comité Auxiliar de Nosara reporta no estar recibiendo este aporte comprometido mediante convenio institucional firmado.

Bonos de vivienda

A partir de los datos disponibles entre 2014 y 2024 del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, se han tramitado 117 bonos de vivienda en esos 11 años, con un promedio anual

de solo 10.64 bonos por un precio según el BANHVA que actualmente ronda 9.3 millones de colones (USD 19 787,23 dólares), lo cual representaría una inversión de 210 536,17 dólares en ayuda social para vivienda en todo el distrito, como promedio anual.

Otros beneficios sociales

Según los datos del SiNIRUBE, en el distrito de Nosara se registran 195 casos de asistencia social otorgados según condición socioeconómica (pobreza extrema, pobreza básica, vulnerable y algunos no pobres en situaciones específicas), para un monto total de ₡64,935,482 (USD \$138,160.6). Los apoyos identificados incluyen ayudas en alimentación (entrega directa, comidas servidas y paquetes de alimentos para familias con niños desnutridos), artículos de uso personal e higiene, asignaciones familiares, atención a familias, atención integral y cuidado diario mediante la Red de Cuido, el programa Avancemos, capacitaciones y procesos formativos, formación humana, Empléate, apoyo en primaria y atención a personas con necesidades educativas especiales, régimen no contributivo, subsidios (incluyendo bono familiar de vivienda para construcción en lote propio y subsidios de transporte público), créditos a microempresarios, gastos personales, obra comunal, emergencias, transporte, cuidado y desarrollo infantil, así como distribución de leche en polvo para población infantil en rangos específicos de peso.

La distribución de estos beneficios evidencia que la mayoría se concentra en hogares clasificados en pobreza extrema y pobreza básica, seguidos por población en condición vulnerable, aunque también aparecen algunos casos clasificados como no pobres, (intervenciones ante situaciones particulares o emergencias).

Servicios estatales no asignados

A continuación, se enlistan algunos servicios estatales que no fueron asignados en la estimación de inversión público en este estudio técnico debido a que:

- No cuentan con instalaciones físicas en Nosara
- No tienen personal, presupuesto o servicio exclusivo para atender necesidades en el distrito

- Responden de forma esporádica según emergencias, trámites y situaciones especiales

Entre estas entidades se encuentran:

- Ministerio de Salud
- Organismo de Investigación Judicial
- Ministerio de Ambiente y Energía. La dependencia de SINAC tiene a su cargo la vigilancia del Refugio de Vida Silvestre Ostional, del cual forma parte Playa Pelada y Playa Guiones. El personal del refugio no cuenta con presencia permanente en ambas playas, pero como referencia ₡16 423 357,66 de colones sería el monto (\$34 943,31 dólares) al año por plaza en el SINAC para los servicios que brinda.
- Patronato Nacional de la Infancia
- Acueductos y Alcantarillados
- Tribunal Supremo de Elecciones
- Bomberos de Costa Rica
- Empresa de servicios eléctricos (ICE) y empresas servicios de telecomunicaciones
- Otras dependencias de gobierno

5.2 Inversiones y compras públicas: SICOP (2020-2025)

Se cuenta con análisis de las compras que han realizado instituciones y entidades afiliadas a SICOP para inversiones, servicios e insumos destinados para el distrito Nosara, las cuales se enlistan a continuación:

Inversiones y compras públicas: SICOP (2020-2025)

Institución	Código SICOP	Fecha	Proyecto	Monto
ASOCIACIÓN PARA LA ATENCIÓN DEL ADULTO MAYOR	2025LD-000002-0049600001	19/03/2025	Contratación de servicios profesionales y técnicos	₡7.007.738

Institución	Código SICOP	Fecha	Proyecto	Monto
ASOCIACIÓN PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL DEL ADULTO MAYOR	2025LD-000001-0049600002	03/01/2025	Construcción del Centro de Atención Integral	€233.591.262
CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL	2023LY-000004-0001102599	19/06/2023	Compra de servicios de seguridad y vigilancia	€178.719.893
CNE	2024PX-000536-0006500001	21/12/2024	Alquiler de maquinaria	€302
CNE	2023PX-000045-0006500001	21/02/2023	Diseño y construcción puente Mala Noche	€519.930.277
CNE	2022CE-000037-0006500001	08/08/2022	Diseño y construcción puente Mala Noche	€519.930.277
CNE	2020CE-000040-0006500001	06/11/2020	Rehabilitación dique y obras hidráulicas	€1.239.958.244
CONSEJO TÉCNICO DE AVIACIÓN CIVIL	(varios códigos 2021-2021-2025)	2021-2025	Mantenimiento, poda, limpieza y servicios aeródromo Nosara	€93.289.140 (total aprox sumado)
DIRECCIÓN NACIONAL CEN-CINAI	2024LE-000072-0012700001	04/09/2024	Servicio de transporte	€16.950.000

Institución	Código SICOP	Fecha	Proyecto	Monto
ICE	2025XE- 000718- 0000400001	27/08/2025	Servicios eléctricos (escasa cuantía)	€85.662.687
ICE	2025XE- 000932- 0000400001	19/11/2025	Servicios eléctricos	€21.131.565
ICE	2025XE- 000932- 0000400001	12/12/2025	Servicios eléctricos	€34.936.210
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2023LE- 000002- 0003900001	31/03/2023	Mejoramiento Ruta Cruce Santa Marta	€300.000.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2022CD- 000148- 0003900001	29/09/2022	Servicios varios	€10.625.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2025PX- 000006- 0003900001	27/10/2025	Reparación emergencia	€1.755.020
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2022CD- 000119- 0003900001	22/08/2022	Mantenimiento rutinario caminos	€31.200.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2022CD- 000192- 0003900001	21/11/2022	Mejoramiento estructuras	€9.375.000

Institución	Código SICOP	Fecha	Proyecto	Monto
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2022LA- 000007- 0003900001	20/04/2022	Sistema control filas	€10.000.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2025LD- 000057- 0003900001	19/08/2025	Mejoramiento rutas Dulce Nombre	€174.473.216
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2024LD- 000030- 0003900001	16/04/2024	Mejoramiento Ruta Plaza Nosara	€100.000.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2022CD- 000051- 0003900001	16/03/2022	Bacheo mecanizado	€34.120.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2023LD- 000099- 0003900001	11/10/2023	Puente peatonal	€45.000.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2025LD- 000048- 0003900001	10/06/2025	Bacheo mecanizado	€61.899.500
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2022CD- 000010- 0003900001	10/02/2022	Arrendamiento inmueble	€6.000.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2022LA- 000009- 0003900001	07/07/2022	Mantenimiento puente peatonal	€60.000.000

Institución	Código SICOP	Fecha	Proyecto	Monto
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2025PX- 000005- 0003900001	06/10/2025	Habilitación camino emergencia	€1.755.020
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2024LD- 000041- 0003900001	06/05/2024	Mantenimiento demanda	€20.000.000
MUNICIPALIDAD NICOYA	DE 2025LD- 000003- 0003900001	03/02/2025	Arrendamiento oficina	€6.000.000

Fuente: Sistema Integrado de Compras Públicas

Varias de estas contrataciones son servicios que incluyen a varios sectores incluyendo a Nosara. Para un costeo más directo, se identificaron los proyectos que fueron directamente ejecutados en Nosara:

Inversiones y Compras Públicas Directas en Nosara

Institución	Proyecto	Monto (€)
CNE	Rehabilitación del Dique y Obras Hidráulicas	€1.239.958.244
CNE	Puente Mala Noche	€519.930.277
CNE	Alquiler maquinaria afectaciones	€302
Subtotal CNE		€1.759.888.823
Municipalidad de Nicoya	Cruce Santa Marta	€300.000.000

Institución	Proyecto	Monto (C)
Municipalidad de Nicoya	Ruta Plaza Nosara - Arenales	¢100.000.000
Municipalidad de Nicoya	Puente peatonal Nosara	¢45.000.000
Municipalidad de Nicoya	Bacheo mecanizado rutas Nosara	¢61.899.500
Municipalidad de Nicoya	Bacheo con lastre Nosara	¢34.120.000
Municipalidad de Nicoya	Mantenimiento por demanda	¢20.000.000
Municipalidad de Nicoya	Emergencia reparación caminos	¢1.755.020
Municipalidad de Nicoya	Emergencia habilitación caminos	¢1.755.020
Municipalidad de Nicoya	Arrendamiento oficina Nosara	¢6.000.000
Municipalidad de Nicoya	Arrendamiento inmueble administrativo	¢6.000.000
Subtotal Municipalidad		¢576.529.540
ICE	Servicios eléctricos Nosara	¢85.662.687
ICE	Servicios eléctricos Nosara	¢21.131.565
ICE	Servicios eléctricos Nosara	¢34.936.210
Subtotal ICE		¢141.730.462
Consejo Técnico de Aviación Civil	Proyectos Aeródromo de Nosara (exclusivos)	¢66.000.000 aprox
Subtotal Aviación Civil		¢66.000.000

Institución	Proyecto	Monto (₡)
Asociación Atención Integral Adulto Mayor	Construcción Centro Atención Integral	₡233.591.262
Asociación Atención Integral Adulto Mayor	Servicios profesionales	₡7.007.738
Subtotal Asociación		₡240.599.000
Dirección Nacional CEN-CINAI	Servicio transporte	₡16.950.000
Subtotal CEN-CINAI		₡16.950.000

Fuente: Sistema Integrado de Compras Públicas

Promedio anual de inversión pública no municipal en el distrito de Nosara (2020-2025)

Con el fin de estimar la inversión pública externa al gobierno local, se excluyó del análisis la inversión ejecutada por la Municipalidad de Nicoya, dado que esta ya fue examinada en una sección específica del estudio.

Se consideraron únicamente los proyectos exclusivos del distrito de Nosara ejecutados por las siguientes entidades públicas:

- Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE)
- Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)
- Consejo Técnico de Aviación Civil (proyectos explícitamente asociados al Aeródromo de Nosara)
- Asociación para la Atención Integral del Adulto Mayor (Fondos de Junta de Protección Social)
- Dirección Nacional de CEN-CINAI

El monto total de inversión pública no municipal exclusiva en Nosara que proviene de compras registradas en SICOP para el período 2020-2025 asciende a: ₡2.225.168.285

Considerando que el período abarca seis años naturales (2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025), el promedio anual de inversión pública no municipal en el distrito es:

₡370.861.381 por año (USD 789.066,77 dólares)

Este resultado permite dimensionar con mayor claridad el nivel real de inversión estatal directa en el territorio, excluyendo tanto la ejecución municipal (ya se detalla la inversión municipal en otra sección de este estudio técnico), como los proyectos compartidos con otros distritos del cantón. La mayor proporción de esta inversión proviene de intervenciones vinculadas a atención de emergencias e infraestructura correctiva, particularmente en el caso de la CNE, lo que evidencia un patrón de inversión reactiva más que planificada.

Con base en la consolidación de datos provenientes de distintas instituciones del Gobierno Central, se estimó la inversión pública anual promedio no municipal ejecutada en el distrito de Nosara.

Se incluyeron los siguientes componentes:

- Promedio anual de inversión pública exclusiva (SICOP, CNE, ICE, Aviación Civil, CEN-CINAI): USD 789.066,77
- Programas de asistencia social (SINIRUBE): USD 138.160,60
- Bonos de vivienda (promedio anual): USD 210.536,17
- Ministerio de Seguridad Pública (21 oficiales asignados): USD 829.777,24
- Ministerio de Obras Públicas y Transportes (proyecto Ruta 160 anualizado a 6 años): USD 1.514.893,67
- Caja Costarricense de Seguro Social (operación directa de dos equipos EBAIS): USD 2.297.872,34
- Ministerio de Educación Pública (965 estudiantes × USD 5.226): USD 5.043.090,00

La suma consolidada arroja un monto anual estimado de:

USD 10,823,397

Este monto representa el promedio anual de inversión pública directa del Gobierno Central en el distrito, excluyendo la inversión municipal previamente analizada.

Se observa que la mayor proporción corresponde al sector educación (46,6%), seguido por salud (21,2%) e infraestructura vial nacional (14,0%). El resto corresponde a seguridad, programas sociales y proyectos puntuales de inversión.

6. ANÁLISIS DEL DESBALANCE FISCAL TERRITORIAL

6.1 Cálculo del Balance Fiscal de Nosara

A continuación se presenta el balance fiscal del distrito de Nosara, separado en su relación con el Gobierno Central y con la Municipalidad de Nicoya.

$$\text{Balance} = \text{Recaudación Generada} - \text{Inversión Pública Recibida}$$

Balance Fiscal Centralizado

(Relación Nosara - Gobierno Central)

Tabla: Balance Fiscal Central

Concepto	Monto (USD M)
Recaudación tributaria nacional potencial (IVA + Renta)	209 604 787,00
Tributo Bomberos	942 649,65
Total contribución fiscal central potencial	210 547 436,65
Inversión pública de instituciones centrales en Nosara	10 823 396,78
Desbalance fiscal centralizado	199 724 039,87

Balance Fiscal Municipal

(Relación Nosara - Municipalidad de Nicoya)

Contribución Fiscal Potencial Estructural

Concepto	Monto (USD M)
Bienes inmuebles (0.25%)	8 673 067,43
Canon construcción ajustado	1 281 249,00
Patentes estimadas	507 808,51
Servicios comunitarios	430 331,74
Contribución fiscal municipal potencial estructural	10 892 456,67

Contribución Fiscal Actual Estimada

Concepto	Monto (USD M)
Bienes inmuebles (0.25%)	2 670 038,09
Canon construcción ajustado	506 183,00
Patentes estimadas	507 808,51
Servicios comunitarios	430 331,74
Contribución fiscal municipal potencial total	4 114 361,33

2.2 Brecha Fiscal Municipal

Concepto	USD M
Contribución potencial estructural	10 892 456,67
Contribución actual estimada	4 114 361,33
Brecha fiscal aproximada (fuga + subregistro)	6 778 095,34

Inversión Municipal en Nosara (2019-2024)

Concepto	USD M	%
Transferencias de ley (red vial)	580 219,79	95.8%
Recursos propios municipales	25 531,91	4.2%
Inversión municipal total promedio anual	605 751,70	100%

Desbalance Fiscal Municipal

Indicador	Resultado
Contribución fiscal potencial vs inversión	6%
Desbalance fiscal municipal potencial	10 286 704,97
Contribución actual vs inversión total	15%
Desbalance fiscal actual estimado	3 508 609,63

6.2 Posibles Explicaciones de Desbalance

Hipótesis 1: Centralización Fiscal y Factor Político

Costa Rica concentra recaudación tributaria a nivel nacional. Aunque Nosara genera actividad importante (turismo, inversiones inmobiliarias, construcción, comercio y servicios para propiedades, etc.), la mayoría del aporte en impuestos (renta e I.V.A.) se recauda desde San José. Solo fracción retorna mediante transferencias. Las inversiones de estos impuestos pueden estarse concentrando en zonas de mayor necesidad social (puede considerarse a Nosara como un distrito “desarrollado”, obviando su realidad social-ambiental y desigualdad económica), así como en distritos y zonas con mayor población electoral. Aunque Nosara tenga una población permanente y estacional muy alta, poco más de la mitad de la población permanente está empadronada para votar en el distrito que de por sí tiene altas tasas de abstencionismo. Eso significa que no tiene un peso político a nivel de tamaño de electorado participativo en las elecciones nacionales y municipales.

Hipótesis 2: Domicilio Fiscal Fuera del Territorio

Algunas empresas pueden tener domicilio fiscal fuera de Nosara (San José o extranjero). Impuestos sobre renta se contabilizan en otros territorios, aunque actividad ocurra localmente. Sin embargo, Nosara no cuenta con presencia de grandes cadenas hoteleras, cadenas de restaurantes o de comercios, que implique una declaración fiscal fuera de Nosara por temas de domicilio centralizado.

Hipótesis 3: Informalidad

Fracción significativa de la economía de Nosara opera en informalidad. Actividad no genera tributación oficial aunque genera empleo y valor agregado. Por ejemplo, el sector de los alojamientos de corto plazo presenta alta informalidad tributaria, aunque genere servicios como el mantenimiento de aires acondicionados.

Hipótesis 4: Composición Sectorial

Sector turístico residencial tiene características: temporalidad, empleo informal indirecto, baja captura de excedentes locales. Gasto turístico podría filtrar hacia operadores que tienen domicilio fiscal en economías donde Costa Rica no tiene un acuerdo de transmisión de datos o aplicación de renta global.

Hipótesis 5: Inversión Pública Insuficiente

Es posible que la inversión pública sea históricamente insuficiente comparada con capacidad económica local. Es decir, que la gestión gubernamental de la inversión pública esté diseñada para un tamaño, complejidad y diversidad inferior de problemáticas poblaciones de las que realmente están afectando a un distrito cuya capacidad económica se desarrolla.

6.3 Estimación de Fuga Fiscal y Recaudación Potencial por Componentes

La brecha fiscal de Nosara es el resultado acumulado de tres fenómenos distintos: informalidad tributaria activa, ausencia de mecanismos de control cruzado entre instituciones, y una base imponible que el sistema catastral no ha actualizado en ocho años mientras el mercado se transformaba a velocidad inusitada. Este apartado cuantifica esa brecha separando la fuga estimada, donde existe obligación tributaria incumplida, de la recaudación potencial no capturada por rezago institucional - incumplimiento de actualizar valor y/o sub-declaración de los propietarios.

Marco nacional de referencia

Según el Comunicado CP-30-2025 del Ministerio de Hacienda, el incumplimiento tributario nacional se estima en 5.7% del PIB. Desagregado por perfil contribuyente: personas físicas con actividad lucrativa, 87% de incumplimiento; personas jurídicas, 46%; IVA, 41%; retención salarial, 14%. Los tres primeros perfiles dominan la estructura económica de Nosara, pero este estudio contempla una aproximación sectorial en lugar de una aproximación por sujeto tributario.

A. Fuga estimada: Impuestos nacionales

A.1 Alojamientos de corto plazo

Según datos del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), de los 1,500 alojamientos de corto plazo activos en el distrito, únicamente 51 están registrados en la plataforma del ICT: una tasa de informalidad de registro del 96.6%, plataforma que constituye el mecanismo de control cruzado obligatorio de pago de impuestos con el Ministerio de Hacienda. Aplicando esa proporción a la facturación anual del sector -USD 51.9 millones, correspondiente a los alojamientos enlistados en plataformas Airbnb y Vrbo según datos ICT, la facturación operando fuera del sistema tributario asciende a USD 50.1 millones. Sobre una base imponible del 85%, descontando costos operativos directos vinculados al servicio según la base tributaria de rentas de capital, la fuga estimada es:

Impuesto	Cálculo	Fuga estimada
IVA	$13\% \times \text{USD } 42,615,090$	USD 5,539,962
Renta	$15\% \times \text{USD } 42,615,090$	USD 6,392,264
Subtotal Alojamientos de Corto Plazo		USD 11,932,225

Nota metodológica A.1: La fuente de la facturación son los registros de plataformas digitales (Airbnb/Vrbo) compilados por AirDnA. El descuento del 15% sobre la base imponible refleja costos operativos (limpieza, mantenimiento, plataforma) que reducen la renta gravable efectiva según base tributaria de rentas de capital fijada por el Ministerio de Hacienda. El no registro del 96.6% en la plataforma del ICT no implica necesariamente incumplimiento tributario en todos los casos: parte de los operadores puede desconocer la obligación de registro, carecer de número de identificación tributaria activo, o estar tributando por otras vías no verificables con esta fuente.

A.2 Impuesto solidario (casas de lujo)

El umbral de aplicación para 2025 es ₡145,000,000 (aproximadamente USD 308,500), calculado sobre el valor de construcción e instalaciones fijas, excluido el terreno, según el Decreto N.° 44834-H. Las tarifas son progresivas entre 0.25% y 0.55% por tramos.

Del subconjunto de 261 propiedades residenciales del inventario, 227 superan ese umbral cuando se estima la construcción como el 60% del precio de mercado (supuesto conservador dado el perfil del mercado local), donde el componente de terreno tiende a ser dominante. El impuesto solidario potencial anual sobre esas propiedades asciende a USD 586,979. Dado que la declaración es trienal, muchos propietarios son extranjeros sin inscripción tributaria activa en Costa Rica, y el control cruzado con el Registro Nacional es limitado, el nivel de cumplimiento efectivo en el distrito es presumiblemente bajo.

Nota metodológica A.2: El cálculo individual por propiedad aplica los tramos progresivos del Decreto N.° 44834-H sobre el 60% del precio de mercado como proxy del valor de construcción. Este supuesto puede subestimar la base en propiedades donde la construcción representa una proporción mayor, y sobestimarla en lotes con construcción mínima. El resultado debe interpretarse como orden de magnitud, no como cifra exacta.

Esto representa USD 586,979 en contribución potencial en ese sector de la muestra seleccionada.

B. Fuga estimada: Impuestos municipales

B.1 Patentes de alojamientos informales

Las 1,449 unidades sin registro tributario tampoco contarían con patente municipal activa. Sobre la facturación informal de USD 50.1 millones, la tasa de patentes del 0.15% arroja una fuga municipal de USD 75,203 anuales.

B.2 Canon e IBI de construcción informal

El 60.5% de la construcción ejecutada en el distrito entre 2020 y 2024 se realizó sin permiso formal: 152,201 m² de los 251,572 m² totales estimados. Con un valor de referencia de USD 680/m² (CFIA, valor promedio 2025), el valor construido informalmente asciende a USD 103.5 millones. La pérdida de canon municipal de construcción (1% del valor) es de USD 1,034,967 anuales. Es importante destacar que el valor de USD 680/m² es posiblemente subdeclarado, ya que empresas de la zona pueden cobrar \$1,000/m² en adelante para obras de construcción.

El efecto de mayor alcance es el acumulado sobre el IBI. Cada metro cuadrado no registrado representa una deducción permanente de la base imponible: el inmueble existe, genera valor, pero el sistema tributario no lo recibe. Estimando la base IBI en el 60% del valor construido, el IBI no cobrado sobre nueva construcción informal asciende a USD 155,245 en año uno, con un efecto creciente sobre el stock acumulado: USD 776,225 en año cinco y USD 1,552,450 en año diez.

Subtotal fuga municipal estimada: USD 1,265,415 / año

Total fuga estimada (A + B): USD 13,784,619 / año

C. Recaudación potencial no capturada por componentes a nivel nacional

C.1 Renta por ganancia de capital en compraventa

El inventario activo de 591 propiedades suma USD 778,947,158. Asumiendo una rotación de tres años (en sintonía con el perfil de inversión del mercado de Nosara) el volumen de transacciones anuales estimado es de USD 259,649,053. Si esas operaciones generan una ganancia de capital del 30% sobre el precio de adquisición, la base gravable anual es de USD 77,894,716 y el impuesto de renta potencial al 15% asciende a USD 11,684,207 anuales.

Este dato no equivale a fuga comprobable directamente: refleja la contribución que el mercado inmobiliario de Nosara generaría si todas las transacciones declararan correctamente la ganancia de capital. La ausencia de registros cruzados entre el Registro Nacional y la Dirección General de Tributación y otras jurisdicciones internacionales impide determinar qué proporción se declara efectivamente. Por ejemplo: pagos en cripto monedas para comprar propiedades en Costa Rica y que son realizados en EEUU.

Nota metodológica C.1: El supuesto de rotación de 3 años es conservador para un mercado con alta demanda especulativa. El supuesto de ganancia del 30% es igualmente conservador: en zonas como Guiones y Pelada, la apreciación documentada en el período 2017-2025 supera ampliamente ese umbral. Ambos supuestos subestiman la recaudación potencial real.

Subtotal recaudación potencial nacional: USD 11,684,207 / año

D. Recaudación potencial no capturada - Municipal

D.1 Brecha IBI por desactualización de la base fiscal

Este es el componente de mayor magnitud y menor visibilidad institucional. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se calcula sobre el valor fiscal fijado por el Órgano de Normalización Técnica (ONT). La última actualización de valores para el Distrito de Nosara data de 2017. En los ocho años transcurridos, zonas que el catastro valoraba como periféricas o agropecuarias se convirtieron en corredores turísticos consolidados con precios comparables a los mercados costeros más desarrollados de Centroamérica.

Para cuantificar la brecha se construyó una base de precios de lote puro (sin construcción) a partir de las 215 propiedades del inventario total de 591 identificadas como inventario de ventas inmobiliarias según la información disponible. De esas, 141 contaban con datos de área y sector que permitieron calcular un precio (mediana) por metro cuadrado. Ese precio se comparó con el valor fiscal vigente del ONT por zona:

Sector	Fiscal ONT (USD/m ²)	Mercado mediana (USD/m ²)	Ratio	n	Fuente ratio
Delicias	2.55	79.9	31x	9	Muestra
ZMT Playa Garza	8.09	158.0	20x	14	Muestra
Arenales	17.89	286.1	16x	4	Muestra
San Juan	11.92	102.3	9x	16	Muestra
Nosara Centro	8.23	67.5	8x	8	Muestra
Ángeles - Rivera Norte	11.92	85.6	7x	5	Muestra
Esperanza	16.41	114.0	7x	16	Muestra
Guiones	148.94	540.0	4x	42	Muestra
Pelada	148.94	391.9	3x	24	Muestra
Santa Marta	31.91	56.2	2x	5	Muestra
Otras zonas (4 zonas)	var.	-	3x	-	Estimado conservador

Los ratios por zona se aplicaron a la base fiscal total de cada zona según los datos del ONT, extrapolando al universo distrital completo. El IBI recaudado estimado actualmente es de USD 2,670,038. El IBI potencial si la base imponible reflejara valores de mercado asciende a USD

32,292,208, lo que implica una brecha de USD 29,622,170 anuales; un factor de 12.1x sobre lo que hoy se recauda.

Esta diferencia no constituye fuga en sentido estricto para todos los casos y todo el monto: los propietarios pagan lo que la ley les cobra sobre la base vigente y también ocurre desfase entre actualización de valor, ya que el mercado inmobiliario de la zona se mueve más por compras que no son a crédito en el Sistema Bancario Nacional. Las compras a contado de propiedades confían en que el nuevo propietario realice la actualización del valor fiscal cada 5 años. Lo que documenta este análisis es que la base imponible está sistemáticamente desactualizada, que esa desactualización beneficia desproporcionadamente a los propietarios de mayor patrimonio compradores de propiedades a contado, y que una actualización catastral generaría recursos municipales sustanciales sin modificar ninguna tasa impositiva.

Nota metodológica D.1: El análisis se basa en precios de lote sin construcción (215 de 591 propiedades del inventario). Esta delimitación es metodológicamente relevante: los precios de lote puro reflejan el valor del suelo de forma más directa y sin el componente de construcción, que introduciría un supuesto adicional sobre la depreciación o el valor de reposición. Incorporar propiedades con construcción al cálculo del ratio requeriría estimar por separado el valor del terreno y el de la construcción, lo que implicaría un supuesto sobre supuesto; el ajuste resultante arrojaría una brecha aún más alta, pero con mayor incertidumbre metodológica. Por esa razón se optó por la base más conservadora y directamente observable. Adicionalmente, el precio de mercado de un lote en venta activa incorpora expectativas de valorización futura y escasez relativa que el valor fiscal (calculado sobre valor presente de uso) no recoge de igual manera. El resultado es, por tanto, un estimado de la brecha. Para las cuatro zonas sin muestra de mercado activo (9.4% de la base fiscal total) se asignó un ratio conservador de 3x.

Subtotal recaudación potencial municipal: USD 29,622,170 / año

Total de recaudación potencial (C + D): USD 41,306,377 / año

Cuadro consolidado - Brecha Fiscal Estimada por Componentes, Distrito de Nosara, 2025

	Componente	Estimación anual
A	Fuga estimada sectorial - impuestos nacionales	
	IVA alojamientos informales	USD 5,539,962
	Renta alojamientos informales	USD 6,392,264
	Impuesto solidario casas de lujo (muestra representativa no extrapolada)	USD 586,979
	Subtotal nacional sectorial	USD 12,519,205
B	Fuga estimada por componentes - impuestos municipales	
	Patentes alojamientos informales	USD 75,203
	Canon construcción informal	USD 1,034,967
	IBI nueva construcción informal	USD 155,245
	Subtotal fuga municipal	USD 1,265,415
	Total fuga estimada (a + b)	USD 13,784,619
C	Recaudación potencial no capturada - nacional	

	Renta por ganancia de capital (compraventa)	USD 11,684,207
	Subtotal recaudación potencial por componentes	USD 11,684,207
D	Recaudación potencial municipal por componentes	
	Brecha Impuesto bienes inmuebles: base fiscal vs valor de mercado	USD 29,622,170
	Subtotal recaudación potencial municipal	USD 29,622,170
	Total recaudación potencial por componentes (C + D)	USD 41,306,377
	Total brecha fiscal municipal estimada por componentes (B + D)	USD 30,887,585
	Total Brecha fiscal estimada por componentes (A+B+C+D)	USD 55,090,997

Memoria de cálculo

Los siguientes cuadros documentan todos los supuestos, fuentes y operaciones utilizados en la estimación. Cada componente es independientemente verificable.

Parámetros generales	
Tipo de cambio de referencia	₡470 / USD (promedio 2024, BCCR)
Período de análisis	2024-2025
Tasa IBI municipal	0.25% sobre valor fiscal (Ley 7509)
Tasa IVA	13% (Ley 9635)
Tasa renta ganancia de capital	15% (Ley 9635, art. 35)
Tasa impuesto solidario	Progresiva 0.25%-0.55% (Decreto N. ° 44834-H, 2024)
Tasa patentes municipales	0.15% sobre facturación (Municipalidad de Nicoya)
Tasa canon de construcción	1% sobre valor construido

A.1 - IVA y Renta, alojamientos de corto plazo	
Fuente informalidad	ICT, respuesta a consulta directa, 2025
Total alojamientos activos	1,500
Alojamientos registrados tributando	51
Tasa de informalidad de registro ICT	$(1,500 - 51) / 1,500 = 96.6\%$

Facturación total sector	USD 51,900,000 (alojamientos en Airbnb y Vrbo, ICT 2025)
Facturación informal	USD 51,900,000 × 96.6% = USD 50,135,400
Descuento costos operativos	15% (limpieza, plataforma, mantenimiento) aproximado por Ministerio de Hacienda
Base imponible	USD 50,135,400 × 85% = USD 42,615,090
IVA evadido	USD 42,615,090 × 13% = USD 5,539,962
Renta evadida	USD 42,615,090 × 15% = USD 6,392,264
Subtotal A.1	USD 11,932,225

A.2 - Impuesto solidario (casas de lujo)	
Umbral 2025	€145,000,000 / 470 = USD 308,511
Base imponible legal	Valor de construcción + instalaciones fijas (excluye terreno)
Proxy utilizado	60% del precio de mercado = valor construcción estimado
Propiedades residenciales en inventario	261

Propiedades sobre umbral	227 (87% del subconjunto)
Método de cálculo	Tramos progresivos Decreto N.° 44834-H por propiedad individual
Total impuesto solidario	USD 586,979 / año

B.1 - Patentes municipales, alojamientos	
Base de cálculo	Facturación informal: USD 50,135,400
Tasa patentes	0.15%
Resultado	$\text{USD } 50,135,400 \times 0.0015 = \text{USD } 75,203$

B.2 - Canon e IBI, construcción informal	
Fuente	Permisos CFIA 2020-2024 vs estimación stock construido (sección 3.1.5)
M² formales (CFIA)	99,371 m²
M² totales estimados	251,572 m²
M² informales	152,201 m² (60.5%)
Valor de referencia construcción	USD 680/m² (CFIA, promedio ponderado 2024)

Valor construido informal	$152,201 \times 680 = \text{USD } 103,496,680$
Canon construcción (1%)	$\text{USD } 103,496,680 \times 1\% = \text{USD } 1,034,967$
Base IBI nueva construcción	$\text{USD } 103,496,680 \times 60\% = \text{USD } 62,098,008$
IBI año 1 (0.25%)	$\text{USD } 62,098,008 \times 0.0025 = \text{USD } 155,245$
IBI año 5 (stock acumulado)	$\text{USD } 62,098,008 \times 5 \times 0.0025 = \text{USD } 776,225$
IBI año 10 (stock acumulado)	$\text{USD } 62,098,008 \times 10 \times 0.0025 = \text{USD } 1,552,450$

C.1 - Renta por ganancia de capital	
Inventario 591 propiedades	USD 778,947,158 (ver sección 5)
Supuesto rotación	3 años (conservador para mercado especulativo)
Ventas anuales estimadas	$\text{USD } 778,947,158 / 3 = \text{USD } 259,649,053$
Supuesto ganancia de capital	30% sobre precio de compra (conservador)
Ganancia anual gravable	$\text{USD } 259,649,053 \times 30\% = \text{USD } 77,894,716$
Tasa impuesto renta GC	15% (Ley 9635)
Impuesto potencial	$\text{USD } 77,894,716 \times 15\% = \text{USD } 11,684,207$

Advertencia	No es fuga comprobable; es recaudación potencial si todas las transacciones declaran
--------------------	--

D.1 - Brecha IBI base fiscal vs valor de mercado	
Base fiscal total ONT 2017	$\text{Q1,097,897,540,000} = \text{USD } 2,335,952,213$ (Municipalidad de Nicoya / ONT)
IBI recaudado estimado actual	USD 2,670,038 / año (estimación del estudio)
Muestra de mercado utilizada	141 lotes sin construcción con m ² y sector conocidos (de 215 totales identificados)
Criterio de selección	Solo lotes sin construcción para evitar supuesto sobre supuesto en split terreno/edificación
Estimador utilizado por sector	Precio mediana (robusto frente a outliers)
Zonas con muestra de mercado	90.6% de la base fiscal total (11 de 16 zonas)
Zonas sin muestra	9.4% de la base fiscal total - ratio conservador 3x asignado
Ratios aplicados por zona	Ver tabla en sección D.1
IBI potencial (suma por zona)	$\Sigma (\text{base fiscal USD} \times \text{ratio} \times 0.0025) = \text{USD } 32,292,208$
Brecha IBI	$\text{USD } 32,292,208 - \text{USD } 2,670,038 = \text{USD } 29,622,170$

Factor multiplicador global	12.1x
Limitación principal	Precio de mercado de lote en venta activa incorpora expectativas especulativas no presentes en el valor fiscal.
Limitación secundaria	Incorporar propiedades con construcción requeriría estimar terreno/edificación: supuesto sobre supuesto. Daría brecha aún más alta con mayor incertidumbre.

Elaboración propia con datos del ICT (2025), CFIA (2024), Ministerio de Hacienda CP-30-2025, Municipalidad de Nicoya / ONT (2017), Registro Nacional, e inventario inmobiliario de mercado (591 propiedades, 2024-2025). Tipo de cambio: ₡470/USD.

Tabla Resumen de Indicadores Estratégicos

Indicador	Resultado
Transferencias de ley / Contribución actual estimada	14%
Recursos propios invertidos / Contribución actual estimada	0,6%
Recursos propios invertidos / Contribución distrital potencial estructural	0,2%
Recursos propios invertidos / Contribución distrital potencial por componentes	0,1%

Indicador	Resultado
Nosara genera X veces lo que recibe de recursos propios	161
Nosara podría generar X veces lo que recibe de recursos propios	427
Nosara podría generar hasta X veces lo que recibe de recursos propios	1 210
Nosara genera X veces lo que recibe de inversiones municipales (recursos propios + transferencias de ley de gobierno central)	7
Nosara podría generar X veces lo que recibe de recursos municipales (recursos propios + transferencias de ley)	18
Nosara podría generar hasta X veces lo que recibe de recursos municipales (recursos propios + transferencias de ley)	51
Nosara recibe ____% de los recursos que le genera a la Municipalidad	0,6%
Por cada dólar que genera Nosara a la Municipalidad de Nicoya, el distrito recibe de ese dólar ____ en retorno como inversión pública directa	0,6 centavos
Por cada dólar que genera Nosara a la Municipalidad de Nicoya, el distrito recibe de ese dólar ____ en retorno como transferencias de ley del Gobierno central para caminos	14 centavos
Nosara genera un _% de lo que podría generar potencialmente	38%

Indicador	Resultado
Nosara genera un _% de lo que podría generar por componentes económicos	13,32%
Nosara recibe ____% de los recursos que le genera a la Municipalidad	0,62%
Nosara está dejando de recibir aproximadamente el ____% de lo que podría captar	99,92%

El apartado 6.1 estima la contribución fiscal potencial del distrito sobre la base imponible registrada y observable. El apartado 6.3 desagrega los mecanismos específicos por los cuales esa contribución no se materializa: informalidad sectorial, construcción no declarada y desactualización catastral. Ambos ejercicios son complementarios y no comparables directamente, dado que parten de enfoques metodológicos distintos.

7. LIMITACIONES METODOLÓGICAS

El presente estudio constituye un ejercicio de estimación estructural basado en los insumos estadísticos disponibles y en metodologías internacionalmente utilizadas para aproximar actividad económica territorial en ausencia de datos oficiales desagregados. A continuación, se detallan las principales limitaciones identificadas:

7.1 Proxy Energético No es PIB Real

El uso del consumo eléctrico como proxy del Producto Interno Bruto distrital constituye una aproximación indirecta. Esta aproximación no es una medición contable directa del valor agregado.

Entre sus principales limitaciones en encuentran los siguientes elementos:

- Mejoras en eficiencia energética pueden reducir el consumo sin que disminuya la actividad económica.
- Generación distribuida o energía renovable local no registrada como compra directa al ICE podría subestimar actividad.
- Alta estacionalidad turística produce variaciones mensuales significativas en el consumo.
- No todas las actividades económicas tienen la misma intensidad energética.

Por tanto, el resultado representa una aproximación estructural que no es lo mismo a una medición oficial de cuentas nacionales.

7.2 Datos Tributarios No Territorializados

El Ministerio de Hacienda no publica recaudación tributaria desagregada por distrito. Las estimaciones de tributación centralizada se basan en la aplicación de tasas nacionales sobre el PIB proxy estimado.

En consecuencia, los resultados reflejan potencial tributario teórico.

7.3 Supuestos de Intensidad Energética

El modelo utiliza la relación PIB/kWh nacional como multiplicador aplicable al distrito. Sin embargo, es importante tomar en cuenta que la estructura productiva de Nosara difiere del promedio nacional. Además, Costa Rica incluye manufactura, zonas francas y servicios financieros con distinta intensidad energética y Nosara es intensiva en turismo residencial e inmobiliario.

Esto implica que la productividad económica por unidad de energía podría diferir del promedio nacional.

7.4 Población Flotante Estimada

La estimación de población temporal adicional (26,650 personas) se basa en aproximaciones estructurales derivadas del Censo Nosara 2024 por capacidad habitacional.

No existe registro administrativo por instituciones que midan cantidad de turistas o residentes temporales a nivel distrital de forma continua todos los días, meses o años. La población flotante varía por temporada y eventos específicos.

7.5 Impuestos Recaudados Fuera del Distrito

Parte de la actividad económica generada en Nosara puede tributar fuera del territorio debido a que el domicilio fiscal se encuentra en otros cantones o en el extranjero, por declaraciones centralizadas en San José cuando tienen su casa matriz en el centro del país o por operadores turísticos o inmobiliarios con sede fuera del distrito, pero que operan en la zona con sus actividades.

Esto implica que la contribución económica local no necesariamente coincide con la contabilidad territorial de recaudación.

7.6 Falta de Datos Oficiales Completos

Existen componentes relevantes no cuantificados por ausencia o no respuesta ante la solicitud de datos públicos:

- Recaudación real desagregada por distrito.
- Valor actualizado de bienes inmuebles posterior a 2017.
- Estados financieros reales de establecimientos turísticos.
- Registro integral de informalidad económica.
- Información municipal segregada por distrito en la generación de ingresos.

Esta limitación responde a la estructura de publicación estadística en Costa Rica. Se realizaron las solicitudes de información formales a las instancias tributarias municipales y nacionales, sin omisión metodológica.

7.7 Uso de Datos Preliminares o Estimaciones Institucionales

Algunas cifras utilizadas corresponden a datos preliminares del PIB nacional 2024, información suministrada institucionalmente mediante solicitud directa y reportes de prensa económica como fuente secundaria de contexto sectorial referenciado a fuentes primarias institucionales.

Estas cifras podrían ajustarse tras revisiones oficiales futuras.

7.8 Subdeclaración y Brecha entre Valor Fiscal y Valor de Mercado

La base inmobiliaria utilizada parte de valores homogéneos 2017 del Ministerio de Hacienda y valores declarados ante CFIA en trámites formales.

Estos elementos no son incorporados en esa base:

- Revalorización acelerada del mercado inmobiliario.
- Sub-declaración de valores de construcción.
- Construcciones no registradas posteriores.

Esto implica que la base imponible estimada puede ser conservadora respecto al valor económico real del parque inmobiliario.

7.9 Uso de Referencia Internacional (Islandia)

El 2.6% utilizado como proporción del sector de alojamiento sobre el PIB proviene de las Cuentas Satélite de Turismo de Islandia.

Dado que no existen datos desagregados completos del sector turismo en Nosara, se utilizó exclusivamente el componente de alojamiento como referencia estructural comparable.

Sin embargo, Islandia posee distinta estructura productiva con un diferente régimen fiscal y una diferente composición del turismo. El porcentaje se utiliza como referencia metodológica estructural para aproximación sin que signifique una equivalencia exacta.

7.10 Estimación de Facturación de Alojamientos

La facturación anual de alojamientos se estimó a partir del número de alojamientos activos y el Ingreso promedio estimado por propiedad. Por tanto, ante la carencia de datos sobre contabilidad empresarial de los alojamientos, el resultado es una aproximación estructural razonable.

7.11 Inclusión de Efectos Multiplicadores Económicos

El estudio estima la base económica directa del distrito, pero no incorpora encadenamientos productivos locales, multiplicadores de gasto turístico y fugas económicas hacia otros territorios.

En consecuencia, el impacto económico total podría ser mayor o menor según la estructura sectorial y los flujos con otros territorios.

7.12 Tipo de Cambio Utilizado

Las conversiones monetarias se realizaron utilizando un tipo de cambio de ₡470 por USD 1, referencia promedio observada en febrero de 2026 según indicadores del Banco Central de Costa Rica.

Variaciones cambiarias podrían alterar marginalmente los montos expresados en dólares, aunque no modifican las relaciones estructurales del análisis.

7.13 Salarios Administrativos de Cobro Municipal No Estimados

El estudio no estima los salarios administrativos del personal de cobro de la Municipalidad de Nicoya dedicado a la oficina en Nosara, debido a que:

- 1) El periodo de análisis es de 2019 a 2024, periodo en el cual esta oficina no operó por completo.
- 2) El informe de la propia alcaldía municipal no incluyó esta información.
- 3) Se le solicitó la información financiera a la Dirección Financiera de la Municipalidad y a julio de 2026 aún no la envía.
- 4) Cualquier cálculo estimado o aproximación de este rubro de gasto por cobro tributario superará la inversión directa recibida.
- 5) Costos no relevantes: costos indirectos como combustible, gasto de vehículo e impresiones de oficina no se contemplan; el estudio no es una contabilidad ni una auditoría contable, es un análisis del balance tributario.
- 6) Se aceptan contribuciones metodológicas para alimentar este análisis con los informes sobre información financiera que la Municipalidad brinde.

8. IMPLICACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA

8.1 Necesidad de Mejor Estadística Subnacional

Uno de los principales aprendizajes y limitaciones encontradas en este estudio es que el Gobierno Central (INEC, Hacienda, BCCR) deberían publicar datos de actividad económica, empleo y recaudación tributaria desagregados a nivel distrital o cantonal.

8.2 Mejor Asignación Presupuestaria

Si Nosara genera estos niveles de economía a nivel distrital para los presupuestos públicos de gobierno central y municipal, la recaudación e inversión pública en servicios debe ser proporcional. Asignación actual debe revisarse a luz de capacidad económica local y confrontarse con realidades como la fuga, elusión y errores de información.

8.3 Tributación Local Mejorada

Con estos datos, la Municipalidad de Nicoya podría:

- Mejorar cobertura de impuesto de bienes inmuebles
- Actualizar registros de patentes comerciales e incluir la actividad económica de alojamiento temporal dentro de los servicios que requieren patente
- Implementar tasas dirigidas a sector turístico-inmobiliario, donde al parecer existe la mayor fuga fiscal en la economía local
- Invertir en Nosara recursos que provienen de las fuentes de ingresos propios: tributarios y no tributarios en una proporción mucho mayor para compensar lo que el distrito le ayuda a generar versus la atención que recibe, especialmente en servicios esenciales y críticos para la comunidad.

Para el Concejo de Distrito de Nosara, Asociaciones de Desarrollo Integral y fuerzas vivas del distrito de Nosara, comunidad, votantes y habitantes de Nosara:

- Ejercer participación ciudadana en la construcción de los presupuestos que presenta y aprueba la Municipalidad, lo cual incluye identificar y activar los mecanismos de incidencia y de control ciudadano.

- Fiscalizar la inversión pública presentada en esos presupuestos, los montos de recaudación, los esfuerzos de control sobre la fuga, subdeclaración y errores de información.
- Perseguir una correlación proporcional que sea justa territorial, social, económica y solidariamente, entre los ingresos que genera el distrito y la inversión pública que recibe.
- Por el nivel de desbalance fiscal, la situación política-tributaria del cantón, la lenta velocidad de atención y los retos que tiene el distrito de Nosara, así como su crecimiento que proyecta más de 8 mil nuevas viviendas antes de 2035 (en 9 años), para un total de 14 mil viviendas que tendrán un tamaño y complejidad de problemas públicos aun mayor, se recomienda considerar ingresar un nuevo trámite municipal para la Creación del Concejo Municipal de Distrito para que Nosara cuente con autonomía en la recolección, inversión y distribución de los impuestos municipales del distrito, y que a la vez tenga una gobernanza democrática participativa directa entre sus habitantes.

8.4 Actualización de Planificación Territorial

Planes de desarrollo territorial deben incorporar diagnóstico de base económica actualizado. Inversión en infraestructura debe anticipar crecimiento proyectado que representa más del doble de viviendas actuales en menos de 9 años.

8.5 Replicabilidad del Modelo

Metodología puede replicarse en otros distritos con turismo (Tamarindo, Manuel Antonio, Uvita) para generar comparativos nacionales sobre generación de recursos fiscales, fuga e inversión pública territorial.

9. CONCLUSIÓN

Nosara sin duda es un territorio único. Es el segundo distrito de mayor crecimiento anual población según lo que estima el INEC. Ha aumentado su parque habitacional en casi el doble de viviendas en apenas 5 años. Nosara ha construido, casi sin apoyo institucional proporcional, una economía dinámica, diversa y de alcance internacional. Este estudio nació precisamente de esa paradoja: un lugar que genera, que atrae inversión, que desarrolla para turismo de lujo y que sin embargo sigue esperando que los números que lo describen existan en algún registro oficial y se traduzcan en inversión para salud, calles, educación, ambiente, seguridad, servicios de atención y derechos básicos.

Lo que aquí se presenta es un primer ejercicio técnico-tributario serio, construido con los datos disponibles, con metodologías internacionalmente utilizadas y con la convicción de que medir es el primer paso para exigir. Los resultados indican que Nosara genera una actividad económica estimada superior a los dos mil millones de dólares anuales, con capacidad de contribuir con más de doscientos de millones en recaudación fiscal al Estado costarricense, y recibe a cambio una inversión pública que representa una fracción mínima de lo que aporta.

Más allá de una cifra, es una realidad que tienen que habitar cada día las familias, visitantes y empresas del distrito: caminos en mal estado, infraestructura deficiente, servicios públicos que fallan o de respuesta lenta. Y para las instituciones esto ha quedado fácil olvidar cómo atender ante la presencia de donantes extranjeros y líderes comunitarios para intentar rellenar los vacíos. Esto es una injusticia fiscal social y territorial que se ha evidenciado a través del análisis.

Este estudio pretende documentar con rigor los números y devolver esta tensión como herramienta a quienes tienen que tomar decisiones en los niveles locales, cantonales, nacionales, para traducirlos en acciones reales sobre territorios reales. La metodología aquí aplicada puede y debería replicarse. Tamarindo, Manuel Antonio, Uvita, La Fortuna; hay docenas de territorios costarricenses con la misma pregunta sin respuesta: ¿cuánto generamos, ¿cuánto recibimos, y qué explica la diferencia? Responder esas preguntas no es un ejercicio académico, es la base mínima de una conversación honesta sobre descentralización, equidad territorial, reversión del extractivismo fiscal, socio-económico y ambiental, y el tipo de país inclusivo que queremos construir desde la realidad territorial de distritos que son ejemplares a nivel país como el caso de Nosara.

BIBLIOGRAFÍA

Fuentes consultadas y usadas para la redacción de este informe:

Arrieta, E. (2025, 11 de abril). *2024 registró el peor año de recaudación fiscal de los últimos tres periodos*. La República.

Asamblea Legislativa de Costa Rica. (2025). *Informe técnico del Departamento de Análisis Presupuestario sobre el Proyecto de Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República 2026*.

Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP). (2025). *Tarifas eléctricas del sistema de distribución*.

Banco Central de Costa Rica. (2025). *Producto interno bruto por actividad económica: series oficiales con cifras preliminares hasta 2024*. <https://www.bccr.fi.cr>

Banco Central de Costa Rica. (2026). *Indicadores económicos: tipo de cambio de referencia y principales tasas*. <https://www.bccr.fi.cr>

Banco Mundial. (2023). *World Development Indicators: GDP, population, GDP per capita - Costa Rica*. <https://data.worldbank.org>

Banco Nacional de Vivienda y Urbanismo (BANHVI). (2025). *Monto actualizado del bono familiar de vivienda*.

Bretschger, L. (2015). Energy prices, growth, and the channels in between: Theory and evidence. *Resource and Energy Economics*, 39, 29-52.

Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS). (2021). *Memoria de áreas de salud, sectores, EBAIS, sedes y puestos de visita periódica al 31 de diciembre de 2021*.

Cámara Costarricense de la Construcción. (2025). Sector construcción y actividades inmobiliarias contribuyen con ₡4,8 billones anuales al PIB y más de 489 mil empleos en Costa

Rica. *Delfino.cr*. <https://delfino.cr/2025/05/sector-construccion-y-actividades-inmobiliarias-contribuyen-con-48-billones-de-colones-anuales-al-pib-y-mas-de-489-mil-empleos-en-costa-rica>

Censo Nosara 2024. (2024). *Resultados Censo Nosara 2024*. <https://www.censonosara.com>

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA). (2019-2025). *Registros de intención de construcción por distrito*. Datos suministrados mediante solicitud institucional.

Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE). (2020-2024). *Proyectos ejecutados en el distrito de Nosara*.

Contraloría General de la República (CGR). (2019-2025). *Liquidaciones presupuestarias municipales - Municipalidad de Nicoya*.

CRHoy. (2025, 30 de septiembre). *Presupuesto 2026 incluye recursos para 1.843 puestos nuevos*.

Delfino.cr. (2025). Mercado de telecomunicaciones generó casi ₡800 mil millones en ingresos en 2024.

El Financiero. (2023). *Distritos con mayor precio por metro cuadrado en Costa Rica*.

Guananoticias. (2022). *MOPT invierte ₡4.272 millones en ruta 160 en Nosara*.

Instituto Costarricense de Electricidad (ICE). (2025). *Consumo eléctrico anual del distrito de Nosara*. Datos suministrados institucionalmente.

Instituto Costarricense de Turismo. (2025). Registro de empresas y actividades turísticas: Alojamiento turístico, Distrito de Nosara. Consulta directa a la Unidad de Registro, febrero de 2025.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). *Estimaciones de Población y Vivienda*.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2024). *Estadísticas vitales*.

Low Carbon Power. (2024). *Electricity consumption per capita - Costa Rica*.
https://lowcarbonpower.org/es/region/Costa_Rica

Ministerio de Educación Pública (MEP). (2025). *Datos de matrícula distrito Nosara*.

Ministerio de Hacienda. (2017). *Mapa de valores homogéneos - Cantón de Nicoya*. Órgano de Normalización Técnica.

Ministerio de Hacienda. (2024). *Estadísticas fiscales y liquidación presupuestaria del Gobierno Central 2021-2024*.

Ministerio de Hacienda. (2025). *Estimación del incumplimiento tributario en Costa Rica*.
<https://www.hacienda.go.cr/docs/CP302025.pdf>

Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT). (2022). *Mapa de la Red Vial Nacional Clasificada - Provincia de Guanacaste*.

Ministerio de Seguridad Pública (MSP). (2026). *Proyecto de presupuesto ordinario y extraordinario 2026*.

Municipalidad de Nicoya. (2024). *Oficio AM-1599-09-2024*. Alcaldía Municipal.

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). (2025). *Education at a Glance 2025: Costa Rica*.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). (s.f.). *Atlas de Desarrollo Humano*.

República de Costa Rica. (2001). *Ley N.º 8114: Simplificación y Eficiencia Tributaria*.

República de Costa Rica. (2008). *Ley N.º 8690: Creación de la Contribución Parafiscal al Servicio de Telecomunicaciones destinado al Financiamiento de la Asociación Cruz Roja Costarricense*.
<https://pgrweb.go.cr/scij>

República de Costa Rica. (2015). *Ley N.º 9329: Reforma para fortalecer el financiamiento de la red vial cantonal*.

Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA). (2020). *Rehabilitación del dique de Nosara*.

Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP). (2020-2025). *Contrataciones públicas ejecutadas en el distrito de Nosara*.

Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE). (2025). *Beneficiarios por distrito*.

Statistics Iceland. (2024). *Tourism Satellite Accounts 2024*.
<https://www.statice.is/publications/news-archive/national-accounts/tourism-satellite-accounts-2024/>

Stern, D. I. (2011). The role of energy in economic growth. *Annals of the New York Academy of Sciences*, 1219(1), 26-51.

Teletica. (2019). *Costo de patrullas y motocicletas para Fuerza Pública*.

Ticosland. (s.f.). *Construcción de clínica avanzada en Costa Rica*.

Nota sobre tipo de cambio:

El tipo de cambio utilizado en el estudio: ₡470 por USD 1, es una referencia promedio de mercado observada en febrero de 2026 según indicadores publicados por el Banco Central de Costa Rica.

Nota sobre revisión y apoyo lingüístico:

Durante el proceso de elaboración de este documento se utilizaron herramientas digitales de asistencia lingüística basadas en inteligencia artificial como apoyo para la revisión gramatical, mejora de claridad expositiva y traducción puntual de fragmentos de texto.

El diseño metodológico, recopilación de información, análisis de datos, cálculos, interpretación de resultados y conclusiones corresponden íntegramente al autor. Las herramientas utilizadas cumplieron únicamente una función editorial de apoyo técnico en redacción y estilo.

Nota sobre financiamiento de infraestructura vial:

La reparación y pavimentación de calles se financia principalmente con fondos de transferencias de ley que el Gobierno Central gira a la Municipalidad (Leyes 8114 y 9329), no con los impuestos municipales que Nosara le paga a Nicoya. La Municipalidad invierte parte de esos fondos de transferencia en el distrito, y podría sumarles recursos propios; si Nosara llega a contar con su propio Concejo Municipal de Distrito, este también podría destinar recursos propios adicionales a proyectos viales. Esta distinción es relevante porque puede generar confusión entre tres rubros distintos: la inversión en reparación de calles, los salarios del personal de cobro tributario, y el retorno real hacia Nosara proveniente específicamente de lo que el distrito le contribuye en impuestos a la Municipalidad.

Nota sobre verificación cruzada con datos oficiales de la Municipalidad de Nicoya

Conviene establecer el grado de validación externa que el presente estudio ha recibido después de su publicación. Un análisis fiscal territorial como este, construido por método de ingeniería inversa sobre fuentes públicas (sin acceso al sistema contable interno de la Municipalidad de Nicoya en el momento de su elaboración), está expuesto a tres tipos de cuestionamiento previsibles: (i) que las cifras "no se corresponden con la realidad", (ii) que provienen de un "documento de tercera parte" sin valor institucional, y (iii) que duplican o contradicen información ya producida por la Municipalidad.

Esta sección responde a las tres preocupaciones de manera directa, con base en datos oficiales emitidos por la propia Municipalidad de Nicoya.

Origen de la verificación

El 7 de abril de 2026, un día antes del evento público de presentación, la Dirección Financiera de la Municipalidad de Nicoya emitió el **Oficio DF-0023-2026**, firmado por el MBA. José Ernesto Baltodano Cárdenas, Director Financiero. El oficio fue emitido en respuesta directa a una solicitud formal de información presentada en febrero de 2026 por el equipo investigador para el presente estudio, con apego al artículo 30 de la Constitución Política y a la Ley 9097 sobre el derecho de petición.

El oficio contiene los registros oficiales del sistema contable interno de la Municipalidad (DECSIS) sobre generación tributaria atribuible al distrito de Nosara para el período 2025. Este es el primer pronunciamiento institucional de la Municipalidad de Nicoya con datos desagregados a nivel de distrito sobre Nosara, y constituye la fuente de validación más relevante posible para un estudio de balance fiscal territorial.

Resultados de la verificación

A continuación se presenta la comparación entre las cifras estimadas en este estudio (construidas exclusivamente con fuentes públicas: Comptroller's Office, CFIA, registro electoral, ARESEP, INEC, registros de transferencias municipales) y las cifras reportadas por la Municipalidad en el Oficio DF-0023-2026:

Generación tributaria total (Nosara, 2025)

Indicador	Estudio (estimación)	Municipalidad (oficial)	Diferencia
Generación tributaria total	¢1.93 mil millones	¢2.19 mil millones	11.7%

Una desviación de 11.7% sobre una estimación construida sin acceso al sistema interno de la Municipalidad constituye, metodológicamente, un margen de verificación robusto. Para fines comparativos, los modelos de estimación fiscal territorial publicados por organismos como el Banco Mundial, la OCDE, y CEPAL trabajan rutinariamente con márgenes de validación cuando contrastan estimaciones con datos administrativos primarios.

Verificación por línea tributaria

La precisión por componente es aún más significativa que el agregado:

Línea tributaria	Estudio (estimación)	Municipalidad (oficial)	Observación
Patentes (licencias comerciales)	Estimación dentro de 5% del valor oficial	Confirmado por Oficio DF-0023- 2026	Verificación esencialmente exacta
Impuesto sobre bienes inmuebles	Estimación conservadora €540M por debajo del valor oficial	Recaudación reportada superior a la estimación base	Refuerza el argumento estructural sobre valores catastrales desactualizados (factor de brecha catastral 12.1x documentado en este estudio)
Servicios comunitarios (recolección de residuos, otros)	Dentro del rango proyectado	Confirmado por Oficio DF-0023- 2026	Verificación consistente

Hallazgo adicional revelado por la verificación

El Oficio DF-0023-2026 también documenta, sobre los €2.19 mil millones generados en 2025, una **morosidad agregada del 40%**, con tasas específicas de:

- 40% de morosidad en impuesto sobre bienes inmuebles
- 50% de morosidad en patentes
- 46% de morosidad en servicios de recolección de residuos

Esto significa que, aproximadamente **€871 millones anuales (solo en Nosara)** quedan sin recaudar por limitaciones operativas en la capacidad de cobro municipal. Este dato no formaba

parte del alcance original del estudio (que se concentró deliberadamente en las grandes líneas de generación bruta y excluyó intereses, multas, y cargos administrativos para mantener una estimación conservadora). El Oficio DF-0023-2026 incorpora esta dimensión y la presenta como información oficial.

Lectura inversa: los valores declarados implícitos en el cobro municipal

El Oficio DF-0023-2026 permite un ejercicio de ingeniería inversa adicional: a partir del monto que la Municipalidad de Nicoya puso al cobro en cada tributo y de la tasa legal aplicable, es posible reconstruir el valor bruto declarado sobre el cual efectivamente se está cobrando.

Tributo	Impuesto puesto al cobro (¢)	Tasa	Valor bruto declarado (¢)	Valor bruto declarado (USD)
Bienes inmuebles	1.794.840.122,27	0,25%	717.936.048.908	1.527.523.508
Facturación de negocios (patentes)	226.662.812,12	0,15%	151.108.541.413	321.507.535
Valor de construcciones	101.764.783,98	1%	10.176.478.398	21.652.082

En bienes inmuebles, un cobro de ¢1.794.840.122,27 al 0,25% implica que la totalidad de las propiedades del distrito está declarada ante la Administración Tributaria en apenas ¢717.936 millones (USD 1.527,5 millones). Para dimensionar lo bajo de esa cifra: el valor de mercado en oferta de tan solo 591 propiedades identificadas en este estudio (USD 778,9 millones) equivale a más de la mitad (51%) del valor fiscal declarado de la totalidad de inmuebles del distrito. Medio millar de propiedades a la venta valen tanto como todo lo que la Municipalidad tiene registrado como base imponible de un distrito con miles de inmuebles.

En patentes, un cobro de ¢226.662.812,12 al 0,15% implica ingresos brutos gravables declarados de ¢151.108 millones (USD 321,5 millones) para toda la actividad comercial del distrito. Frente a una economía distrital estimada en aproximadamente USD 2.130 millones anuales, esto significa que el sistema tributario municipal solo observa alrededor del 15% de la actividad económica que Nosara genera, coherente con la informalidad documentada y el poco control fiscal municipal.

Sobre esos mismos ingresos brutos declarados (¢151.108 millones) también recaen impuestos nacionales. Aplicando una tasa efectiva del IVA del 11% y del Impuesto sobre la Renta del 15%, el Estado debería estar recibiendo ¢16.621.939.555,47 (USD 35,37 millones) por IVA y ¢22.666.281.212,00 (USD 48,23 millones) por renta, únicamente sobre la actividad comercial que sí está declarada. Este estudio, en cambio, estima la recaudación potencial de esos mismos tributos nacionales sobre la base económica real del distrito en USD 104,8 millones por IVA y USD 104,8 millones por renta (USD 209,6 millones combinados; sección 3.2). Ambas cifras provienen de métodos distintos y no son estrictamente equivalentes: la primera aplica tasas efectivas (IVA 11%, renta 15%) sobre los ingresos brutos declarados que sirven de base al cobro municipal, mientras que la segunda estima el potencial nacional a partir de la relación entre esos tributos y el PIB del distrito (4,93% del PIB por tributo). La comparación es, por tanto, de orden de magnitud y de dirección, no una igualdad contable. El contraste revela una doble subcaptación: aun partiendo solo de lo declarado, los tributos nacionales que corresponden superan ampliamente lo que el sistema parece estar capturando, y la base real sobre la que debería tributar es varias veces mayor que la declarada.

En construcción, un canon cobrado de ¢101.764.783,98 al 1% implica un valor de obra declarado de ¢10.176 millones (USD 21,65 millones) para el período, cifra baja frente al dinamismo constructivo del distrito y a la informalidad estimada del 60,5% en el trámite de permisos.

En conjunto, estos valores declarados no describen la economía real de Nosara: describen únicamente la fracción de esa economía que el sistema tributario logra ver y capturar. La distancia entre el valor declarado y el valor real es, precisamente, la brecha fiscal que este estudio cuantifica.

Conclusión metodológica

Tres puntos quedan establecidos institucionalmente a partir del Oficio DF-0023-2026:

Primero, las cifras del presente estudio convergen con los registros oficiales de la Municipalidad de Nicoya dentro de un margen del 11.7%, lo cual valida los supuestos estructurales del modelo. Segundo, el estudio no es un "documento de tercera parte" desconectado de las fuentes municipales: utiliza como insumo los informes que la propia Municipalidad envía a la Contraloría

General de la República y los registros públicos derivados, y ahora cuenta con verificación cruzada del sistema interno de la Municipalidad. Tercero, los hallazgos del estudio sobre brecha fiscal territorial no contradicen los datos oficiales: los amplían y los desagregan a nivel de distrito, dimensión que la Municipalidad no produce en su contabilidad regular.

Sobre observaciones futuras

Cualquier observación técnica sobre cifras específicas de este estudio puede ser procesada con base en el siguiente principio: toda crítica es bienvenida cuando se acompaña de (i) la cifra cuestionada, (ii) la página del estudio donde aparece, y (iii) la fuente alternativa que la contradice. Sin esos tres elementos, una observación no constituye crítica técnica procesable, y queda fuera del alcance metodológico de este documento. Cuando una observación cumple los tres requisitos y revela un error genuino, el estudio se corrige con transparencia y crédito público a quien lo señale, conforme a la práctica estándar en investigación.

Contactar a: adcdesarrollocomunitario@gmail.com