

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

N° 35515-H

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
Y EL MINISTRO DE HACIENDA

Con fundamento en el artículo 140, incisos 3) y 18) de la Constitución Política, 25, 27 y 121 de la Ley General de la Administración Pública y la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, N° 8683 de 19 de noviembre de 2008 y,

Considerando:

Único.—Que para la adecuada implementación de la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, es necesario emitir las disposiciones que desarrollen el contenido de esa normativa, de manera que se puedan conseguir los loables objetivos propuestos con su emisión, dentro de un marco que brinde seguridad jurídica a los sujetos alcanzados por el tributo, con respeto a sus derechos y que garantice una gestión eficiente y eficaz a la Administración Tributaria encargada de su aplicación. **Por tanto,**

DECRETAN:

El siguiente:

Reglamento a la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°—**Definiciones.** Para todos los efectos, cuando en la Ley o en este Reglamento se empleen los términos y expresiones siguientes, debe dárseles las acepciones y significados que se señalan a continuación:

- 1) **Administración Tributaria:** Se refiere a la Dirección General de Tributación, órgano responsable de la administración, gestión, recaudación y fiscalización del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y definición de las reglas de valoración.
- 2) **Bien Inmueble de uso habitacional:** Todo terreno, urbano o rural, que contenga una o más construcciones e instalaciones fijas y permanentes, utilizadas como vivienda habitual, ocasional o de recreo, que constituya una unidad habitacional, aunque esté ubicado en fincas independientes o en edificios parcialmente ocupados por locales destinados a otros usos, de tal manera que exista integralidad funcional entre el terreno y las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cuando corresponda.
- 3) **Declaración jurada:** Manifestación de trascendencia tributaria para la determinación del Impuesto, que el sujeto pasivo rinde ante la Administración Tributaria. Deberá ser presentada en la forma, medios y condiciones que disponga la Dirección mediante resolución de carácter general y tendrá los efectos jurídicos que establece el artículo 130 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.
- 4) **Construcciones e instalaciones fijas y permanentes:** Aquellas incorporadas a un terreno en forma fija y permanente, aún cuando puedan ser objeto de modificación, mejora o deterioro.
- 5) **Dirección:** Dirección General de Tributación o cualquiera de sus dependencias.
- 6) **Finca:** Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, como unidad jurídica.
- 7) **Impuesto o tributo:** Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda.
- 8) **Ley:** Se trata de la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda N° 8683, de 10 de diciembre del 2008.
- 9) **Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva:** Documento aprobado por la Dirección que contiene los códigos de los diferentes tipos de construcción existentes en el país, sus correspondientes valores de reposición y método de depreciación a utilizar para efectos de la Ley, y que constituye de conformidad con el artículo 10 de la Ley, el parámetro para la valoración de construcciones y demás instalaciones fijas y permanentes.
- 10) **Matrices de zonas homogéneas:** Cuadro resumen aprobado por la Dirección que contiene la información con las características de cada lote y/o finca tipo y el valor base, establecidos en cada una de las diferentes zonas homogéneas de un distrito o cantón.
- 11) **Valor declarado:** Valor del inmueble de uso habitacional determinado por el sujeto pasivo, mediante declaración jurada.
- 12) **Valor fiscal:** Para efectos de esta Ley, es el valor del inmueble, cuya determinación por parte del sujeto pasivo ha sido aceptada por la Administración Tributaria o el determinado por la Administración Tributaria en un proceso de fiscalización. En ambos casos, es el resultado de la aplicación de los parámetros de valoración

establecidos por la Dirección, los que han de tener como referencia el valor de mercado determinado con los procedimientos establecidos en la Guía Técnica para la elaboración de las plataformas de Valores de Terrenos por zonas Homogéneas y el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva, todo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4°, 7° y 10 de la Ley.

Artículo 2°—**Administración del Impuesto.** El Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda es de carácter nacional, se establece en favor del Estado costarricense; su administración recae en la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, siendo la encargada de las funciones de gestión, fiscalización y recaudación del impuesto.

La Dirección General de Tributación establecerá los parámetros de valoración de los bienes gravados, con fundamento en los criterios técnicos que emitan coordinadamente las dependencias especializadas con que cuenta, en materia de valoración.

Artículo 3°—**Establecimiento de Fondos.** Los recursos generados por el impuesto creado por la Ley, se administrarán en atención al principio de caja única, de manera que se aplicarán las disposiciones del Reglamento para el funcionamiento de la caja única del Estado. En atención a ello, la Tesorería Nacional garantizará la disponibilidad de los recursos para cuando deban aplicarse a la ejecución de pagos por concepto de la ejecución de los programas de vivienda o para cubrir gastos administrativos, según lo que establece la Ley.

Sin perjuicio de lo antes indicado, para lograr el cumplimiento efectivo de los fines establecidos en el artículo 1° de la Ley y con las limitaciones ahí establecidas, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) podrá destinar determinado porcentaje de los recursos provenientes de este impuesto e incorporarlo en cualquiera de los Fondos Especiales a que se refiere el Título Tercero de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda así como al financiamiento del Bono Colectivo, como lo establece la Directriz 027-MS-MIVAH del 25 de marzo del 2008.

La determinación de cada porcentaje, la hará discrecionalmente por medio de acuerdo de su Junta Directiva y con fundamento en el artículo 26 incisos b), g), y h) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás normas concordantes, atendiendo siempre los intereses del citado Sistema.

CAPÍTULO II

Hecho generador y sujetos pasivos del impuesto

Artículo 4°—**Hecho generador.** El hecho generador del impuesto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2° de la Ley, es la propiedad o copropiedad, al primero de enero de cada año, de un bien inmueble de uso habitacional, ubicado en el territorio nacional.

Tratándose de titulares de derechos de uso, goce o disfrute de bienes inmuebles con las características descritas en el párrafo anterior, el hecho generador del impuesto ocurrirá respecto de aquellos que, al primero de enero de cada año, conserven un derecho de usufructo inscrito en el Registro Nacional, o que, sin ser arrendatarios, cuenten con un derecho de posesión. Asimismo, el hecho generador ocurrirá respecto de quienes, sin ser propietarios, a esa misma fecha, sean concesionarios, permisionarios u ocupantes de la franja fronteriza, zona marítimo-terrestre o de cualquier otro inmueble otorgado por el Estado o sus instituciones.

Artículo 5°—**Sujetos pasivos.** Son sujetos pasivos a título de contribuyentes de este impuesto, en orden de prelación, las personas físicas o jurídicas que sean propietarias o copropietarias, usufructuarias de acuerdo con el Registro Nacional, o poseedores, de bienes inmuebles de uso habitacional, respecto de los cuales se verifique el hecho generador del impuesto.

Igual condición tendrán los concesionarios, los permisionarios o los ocupantes, de la franja fronteriza, de la zona marítima terrestre o de cualquier otro inmueble otorgado por el Estado o sus Instituciones, por los bienes inmuebles de uso habitacional, respecto de los cuales se verifique el hecho generador del impuesto.

Los copropietarios responderán en forma solidaria de las obligaciones derivadas de la Ley, en los términos dispuestos por el artículo 16 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

En la forma y condiciones que la Administración Tributaria estime convenientes, integrará un registro de contribuyentes del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda.

CAPÍTULO III

Base imponible

Artículo 6°—**De la base imponible.** La base imponible estará constituida por el valor fiscal del bien inmueble de uso habitacional, cuyas construcciones, incluidas las instalaciones fijas y permanentes, tales como: áreas de esparcimiento, piscinas, instalaciones deportivas, ranchos, vías de acceso, parques, entre otras, superan, al primero de enero de cada año, el importe exento dispuesto en el inciso a) del artículo 6° de la Ley, de conformidad con los artículos 10 de la Ley y 9° del presente reglamento. En estos casos, al valor fiscal de la construcción, se le deberá adicionar el del terreno, aplicando los elementos técnicos para la valoración de terrenos,

establecidos en el artículo 9° del presente reglamento. El importe total resultante, se consignará en la declaración respectiva y constituirá la base imponible del impuesto.

En tratándose de unidades habitacionales independientes ubicadas en una misma finca, tales como edificios o complejos de apartamentos, la base imponible deberá establecerse en relación con cada una de ellas, adicionando el valor proporcional de las áreas e instalaciones comunes.

En el régimen de propiedad en condominio, cada condómino deberá incluir el valor proporcional que le corresponda por las áreas comunes.

Tratándose de unidades habitacionales ubicadas en dos o más fincas o filiales colindantes y/o superpuestas, que pertenezcan a un mismo propietario o titular de derechos, para el cálculo de la base imponible, deberán sumarse los correspondientes valores de terreno y construcción y acumularlos en una sola declaración para los efectos del impuesto, siempre y cuando su uso coincida con los indicados en el artículo 2° de la Ley, y conformen una unidad de uso habitacional.

No formarán parte de la base imponible las áreas del inmueble que se destinen a usos ajenos a los que grava la Ley, tales como actividades agrícolas, comerciales, industriales o de servicios, lo cual deberá demostrarse a satisfacción de la Administración Tributaria.

Artículo 7°—De la modificación de la base imponible. Las modificaciones a la base imponible pueden ser:

- Automáticas, conforme al artículo 14 de la Ley de Impuesto sobre bienes inmuebles y rigen a partir del primero de enero del año siguiente de su acaecimiento.
- Por determinación del sujeto pasivo que rige para el periodo fiscal en que se declara.
- Por determinación de oficio, que rige para el periodo fiscal a que se refiere. En este caso el sujeto pasivo podrá interponer los recursos establecidos en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios contra dicha determinación.

CAPÍTULO IV

Declaración de bienes inmuebles de uso habitacional y parámetros de valoración

Artículo 8°—Declaración jurada. Independientemente de las declaraciones y demás deberes formales correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, una vez efectuada la valoración de la construcción, conforme a los elementos técnicos indicados en el artículo 9° de este Reglamento, si el valor obtenido para aquella, supera el importe exento dispuesto en el inciso a) del artículo 6° de la Ley, el sujeto pasivo deberá llenar y presentar, cada tres años a partir de su entrada en vigencia, durante los primeros quince días naturales del mes de enero, una declaración jurada de conformidad con lo establecido en el artículo 7° de la Ley, en la forma, medios y condiciones definidos por la Dirección mediante resolución de alcance general.

Los propietarios o titulares de derechos sobre unidades habitacionales ubicadas en una misma finca, tales como edificios o complejos de apartamentos, deberán valorarlos y declararlos en forma independiente, por cada unidad habitacional existente.

En el caso de copropietarios de derechos sobre bienes inmuebles de uso habitacional, deberán llenar y presentar en forma conjunta su declaración.

Los propietarios o titulares de derechos sobre bienes inmuebles de uso habitacional que, como consecuencia de la realización de nuevas construcciones o instalaciones fijas y permanentes, el nuevo valor total de la unidad de uso habitacional supere el monto exento previsto en el inciso a) del artículo 6° de la Ley, estarán en la obligación de llenar y presentar la declaración, durante los primeros quince días naturales del mes de enero del año siguiente.

No estarán obligados a declarar los propietarios o titulares de bienes exentos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley.

Artículo 9°—Parámetros de valoración para la declaración. La Administración Tributaria pondrá a disposición de los propietarios o titulares de derechos sobre bienes inmuebles de uso habitacional, el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva para la valoración de las construcciones así como los Mapas y las Matrices de Valores por Zonas Homogéneas para la valoración de los terrenos.

Lo anterior, con el fin de que se proceda a valorar cada unidad habitacional a partir de la aplicación de las características y variables que correspondan.

Artículo 10.—Omisión de la presentación de la declaración. La Administración Tributaria tiene la potestad de hacer la determinación de oficio de la base imponible, de acuerdo a los parámetros de valoración establecidos en el artículo 9° de este reglamento, mediante un avalúo y cuantificar el impuesto, cuando el sujeto pasivo no presente la declaración de bienes en el período establecido al efecto. La determinación de la base imponible y el impuesto a pagar, se notificará al sujeto pasivo, todo ello sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan.

En tratándose de las declaraciones conjuntas previstas en el párrafo segundo del artículo 7° de la Ley, el hecho de que alguno de los copropietarios no suscriba la declaración, no exime a los restantes copropietarios de la obligación de declarar el valor total del inmueble de uso habitacional afecto al impuesto ni del pago de éste.

CAPÍTULO V

Procedimiento de determinación de la obligación tributaria

Artículo 11.—Fiscalización de la declaración jurada

- La Administración Tributaria verificará las declaraciones conforme a las facultades y procedimientos establecidos en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Para esos efectos, deberá aplicar los parámetros de valoración establecidos en el artículo 9° de este reglamento.

b) Si como resultado de la fiscalización de las declaraciones, la Administración Tributaria determina que el valor declarado es inferior al que correspondería de acuerdo a los parámetros de valoración, de oficio procederá a ajustar y modificar el valor declarado. El nuevo valor determinado y la diferencia de impuesto a pagar deberán ser notificados al sujeto pasivo.

c) Cuando se omita la presentación de la declaración jurada, la Administración Tributaria, procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de este reglamento,

Todo avalúo que se realice, de oficio o a petición de parte, regirá hasta que, de conformidad con el artículo 7° de la Ley, el sujeto pasivo deba presentar una nueva declaración.

Artículo 12.—Regularización. En el desarrollo del proceso de fiscalización, la Administración Tributaria, atendiendo razones de oportunidad y conveniencia, antes de proceder al traslado de cargos a que se refiere el artículo 144 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, podrá prevenir por escrito al contribuyente para que regularice su situación de conformidad con lo establecido en ese Código.

De no prosperar la gestión, se realizará la determinación de oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento.

Artículo 13.—Situaciones especiales. Sin perjuicio de los casos en que, de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, proceda la presentación de una declaración rectificativa, el sujeto pasivo podrá presentar una nueva declaración aún sin haber concluido el plazo obligatorio de tres años previsto en el artículo 7° de la Ley, en los siguientes casos:

- Cuando por razones de fuerza mayor o caso fortuito, el bien inmueble de uso habitacional haya sufrido desmejoras o destrucción tales que afecten la base imponible.
- Cuando el bien inmueble deja de ser de uso habitacional, parcial o totalmente.
- Cuando el bien inmueble de uso habitacional experimente un aumento en su valor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N° 7509 y sus reformas.

En las situaciones especiales descritas, la Administración Tributaria establecerá la procedencia de la modificación a la base imponible o la exoneración prevista en el inciso a) del artículo 6° de la Ley. El nuevo valor así determinado regirá para los períodos subsiguientes, hasta que de conformidad con el artículo 7° de la Ley se deba presentar una nueva declaración.

Artículo 14.—Recursos contra la determinación. Cuando la Administración Tributaria modifique el valor declarado por el sujeto pasivo, y éste considere que el nuevo valor establecido no se adecua a los parámetros de valoración, tendrá derecho de interponer, ante la Administración Tributaria correspondiente, recurso de revocatoria con apelación en subsidio para ante el Tribunal Fiscal Administrativo, dentro de los quince días hábiles contados a partir del día siguiente a su respectiva notificación.

Los interesados deberán señalar su disconformidad con respecto al factor o factores de ajuste aplicados a las características físicas del terreno o la construcción, debiendo aportar las pruebas pertinentes.

Para la resolución de los recursos, la Administración Tributaria deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

La interposición de los recursos administrativos no suspenderá las acciones cobratorias respecto al monto declarado, en caso de que no haya sido cancelado oportunamente.

Artículo 15.—Suministro de información a la Administración Tributaria.

- El Registro Nacional deberá remitir a la Dirección, en formato digital, la información de todos los movimientos que generen cambio de valor.
- El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos deberá suministrar en formato digital a la Dirección, la información sobre las tasaciones de los planos de construcción visados.
- Las municipalidades deberán remitir a la Dirección, en formato digital, el informe de los permisos de construcción y valoraciones efectuadas.

Mediante resolución administrativa, la Dirección indicará la forma, naturaleza, periodicidad y contenido de los datos a suministrar.

Artículo 16.—Suministro de información a las municipalidades. La Dirección remitirá anualmente a las municipalidades, en el mes de octubre, la información de los valores declarados por los sujetos pasivos, la cual servirá como valor de referencia, para efectos de ser considerada como una modificación automática de valor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley.

CAPÍTULO VI

De los bienes exentos

Artículo 17.—Bienes exentos. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley, estarán exentos de este impuesto:

- Los propietarios o titulares de derechos sobre bienes inmuebles de uso habitacional en los que, la sumatoria del valor fiscal de las construcciones y las instalaciones fijas y permanentes, sin considerar el valor del terreno, no supere el valor fijado en el inciso a) del artículo 6° de la Ley.

- b) Los bienes inmuebles de uso habitacional, propiedad del Gobierno Central y las municipalidades, siempre que no exista concesión, permiso o contrato de naturaleza privada, en cuyo caso el impuesto estará a cargo del concesionario, permisionario u ocupante.
- c) Los bienes inmuebles de uso habitacional, propiedad de instituciones públicas, juntas administrativas o de educación y las instituciones de salud de carácter público.
- d) Los bienes inmuebles de uso habitacional, declarados patrimonio histórico y arquitectónico, conforme a los registros que para tal efecto tenga el Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.
- e) Los bienes inmuebles de uso habitacional, declarados de interés social por el Banco Hipotecario de la Vivienda.
- f) Los bienes inmuebles de uso habitacional, adjudicados o recibidos en pago de obligaciones por parte de intermediarios financieros autorizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras.
- g) Los bienes inmuebles de uso habitacional, pertenecientes a iglesias y organizaciones religiosas, pero solo los que se dediquen al culto. Para estos efectos se entiende por lugar dedicado al culto, la edificación y el terreno, en donde se expresa el sentir de la comunidad congregada, que sea permanente, continuo, de uso conocido, de acceso libre y dedicado a rendir honor a lo que se considere divino o sagrado.
- h) Los bienes inmuebles de uso habitacional, pertenecientes al Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Universidad EARTH, Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza (CATIE) y Universidad para la Paz.
- i) Los bienes inmuebles de uso habitacional, propiedad o en uso de entidades de bienestar social sin fines de lucro.
- j) Las sedes diplomáticas y las casas de habitación y consulares, cuando sean de su propiedad, con las limitaciones que se generen de la aplicación en cada caso del principio de reciprocidad sobre los beneficios fiscales.

La Administración Tributaria, mediante resolución, establecerá las condiciones y los requisitos de prueba necesarios para hacer efectivas las exenciones indicadas en los incisos anteriores.

CAPÍTULO VII

Cálculo del impuesto, fecha y forma de pago

Artículo 18.—**Cálculo del impuesto.** El impuesto a pagar por los sujetos pasivos se calculará aplicando de forma progresiva a la base imponible la escala de tarifas contenida en el artículo 5° de la Ley.

Artículo 19.—**Pago del impuesto.** El impuesto debe pagarse, a más tardar dentro de los quince días naturales siguientes a su devengo, por los medios, la forma y condiciones que fije mediante resolución la Dirección.

El pago efectuado fuera del plazo produce la obligación de pagar junto con el tributo adeudado y las sanciones que puedan corresponder, los intereses que señala el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Artículo 20.—**Obligación material de los sujetos pasivos.** Los sujetos pasivos señalados en el artículo 3° de la Ley, serán los responsables del pago del impuesto y sus recargos.

En caso de traspaso de la propiedad del bien inmueble, el nuevo propietario será responsable solidario del pago del impuesto del período fiscal vigente a la fecha de adquisición, así como de los intereses correspondientes.

La Administración Tributaria podrá cobrar el impuesto de períodos anteriores con los respectivos recargos y sanciones a quien ostente la condición de sujeto pasivo en esos períodos.

Ningún convenio celebrado entre particulares sobre el pago del impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda obliga a la administración tributaria.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones finales

Artículo 21.—**Actualización de tramos de la escala impositiva y del valor de los bienes de uso habitacional exentos.** El Poder Ejecutivo actualizará y publicará en el Diario Oficial *La Gaceta*, durante el mes de diciembre de cada año los tramos de la escala de tarifas establecida en el artículo 5° de la Ley y el valor indicado en el inciso a) del artículo 6° de la Ley. Para ello considerará la variación en el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el 1 de diciembre del año anterior al 30 de noviembre del año en curso, conforme al dato suministrado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Artículo 22.—**Publicación de los parámetros de valoración.** A fin de cumplir lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley, la Administración Tributaria deberá publicar, en la forma, medios y condiciones que estime convenientes y con una antelación de cuarenta y cinco días al inicio del período fiscal correspondiente, los parámetros de valoración debidamente aprobados por ella, para que los sujetos pasivos puedan establecer el valor de la construcción y el terreno en que se ubica el inmueble de uso habitacional, objeto del impuesto establecido en la Ley.

Transitorio Único.—Conforme a lo dispuesto en el Transitorio Único de la Ley, y para efectos de la presentación por primera vez de la declaración correspondiente, la Administración Tributaria deberá publicar, en la forma, medios y condiciones que estime convenientes, los parámetros de valoración, dentro del período comprendido entre la publicación del presente reglamento y la entrada en vigencia de la Ley.

Artículo 23.—**Vigencia.** Rige a partir de la entrada en vigencia de la Ley.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los dieciocho días del mes de setiembre del 2009.

ÓSCAR ARIAS SÁNCHEZ.—La Ministra de Hacienda, Jenny Phillips Aguilar.—1 vez.—Solicitud N° 40357.—C-324020.—(D35515-IN2009084556).

DOCUMENTOS VARIOS

HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

N° DGT-029-2009.—San José, a las 9:00 horas y 30 minutos del 24 de setiembre del dos mil nueve.

Considerando:

1°—Que el artículo 99 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios faculta a la Administración Tributaria, para dictar normas generales para la correcta aplicación de las leyes tributarias dentro de los límites que fijan las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes.

2°—Que los artículos 7°, 9°, y transitorio único, de la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, N° 8683 del 19 de noviembre del 2008, publicada en *La Gaceta* N° 239 del 10 de diciembre del 2008, (en adelante Impuesto Solidario) y el artículo 8 de su Reglamento, establecen que la Administración Tributaria fijará los medios, la forma y las condiciones, para declarar y pagar el Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda.

3°—Que el artículo 122 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios establece, que cuando se utilicen medios electrónicos, se usarán elementos de seguridad tales como la clave de acceso, la tarjeta inteligente u otros que la Administración autorice al sujeto pasivo y equivaldrán a su firma autógrafa.

4°—Que conforme con las facultades que le otorga a la Dirección General de Tributación el artículo 122 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, la Administración podrá disponer el empleo obligatorio de medios diferentes de declaración y pago; por lo que los sujetos pasivos incorporados a Tributación Digital y en Tribunet deberán hacer uso de los formularios correspondientes.

5°—Que el artículo 86 del Reglamento General de Gestión, Fiscalización y Recaudación Tributaria, incluye como forma de pago de las obligaciones tributarias, el pago por medios electrónicos, razón por la cual, el pago del Impuesto Solidario se hará a través de la domiciliación de cuentas, mediante el Sistema Nacional de Pagos Electrónicos SINPE.

6°—Que esta Dirección General mediante resolución N° DGT 44-01 del 31 de octubre del 2001, en su artículo 7 indica que para realizar el pago electrónico, el sujeto pasivo deberá autorizar al Ministerio de Hacienda para aplicar una orden de débito directo a una o varias cuentas cliente previamente domiciliadas, conforme a los procedimientos establecidos por cada entidad financiera y en apego a las disposiciones del Sistema Nacional de Pagos Electrónicos SINPE.

7°—Que las personas que resulten ser sujetos pasivos del Impuesto Solidario, constituyen un grupo idóneo para sumarse al uso obligatorio de Tributación Digital y Tribunet, cuando entre en vigencia la Ley N° 8683, accesible por medio de la página Web del Ministerio de Hacienda, **Por tanto,**

RESUELVE:

Artículo 1°—**Obligación de los contribuyentes de registrarse y hacer uso del respectivo formulario.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 99 y 128 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y 5 del Reglamento de la Ley N° 8683 del 19 de noviembre del 2008, se establece la obligación de los sujetos pasivos del Impuesto Solidario de registrarse ante la Administración Tributaria como contribuyentes de este Impuesto, utilizando el formulario de inscripción al Registro Único Tributario, disponible en Tributación Digital y en Tribunet, previa domiciliación de las cuentas bancarias, dentro de los primeros 15 días naturales del mes de enero del año en que ocurra el hecho generador del tributo.

Aquellos sujetos que sean contribuyentes a la entrada en vigencia de la Ley N° 8683, deberán realizar dicho registro a partir del 1 de octubre del 2009.

Artículo 2°—**Registro de los Copropietarios.** Para efecto del registro de los copropietarios deberán designar a uno de ellos para que se inscriba en el Registro Único Tributario. En el formulario de inscripción correspondiente deberá detallarse la información del resto de los copropietarios llenando los datos solicitados.

Artículo 3°—**Presentación de la Declaración Jurada Electrónica.** El sujeto pasivo debe presentar a su nombre una declaración por cada bien inmueble de uso habitacional, cada tres años, dentro de los primeros quince días naturales del mes de enero del período fiscal correspondiente, atendiendo a las definiciones y especificaciones señaladas en el Reglamento de la Ley N° 8683.

Para la declaración y pago por la fracción del año 2009, (comprendida entre la entrada en vigencia de la Ley N° 8683 y el 31 de diciembre del 2009), el contribuyente debe presentar una declaración por cada unidad habitacional gravada por este impuesto y en el mismo acto pagar el impuesto resultante. La declaración así presentada cubrirá, además del período de la mencionada fracción del año 2009, los períodos 2010, 2011 y 2012, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la citada Ley.

Artículo 4°—**Formulario de declaración jurada electrónica.** Se establece un único formulario para la declaración jurada del Impuesto Solidario, disponible en Tributación Digital y en Tribunet. El formato e instrucciones de este formulario pueden ser modificados por la Administración Tributaria, según sus necesidades, sin requerir al efecto una resolución que lo implemente, con la sola publicación de estas modificaciones en el Sitio Web de Tributación Digital.

Artículo 5°—**Carácter obligatorio de la declaración jurada electrónica.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, los contribuyentes del Impuesto Solidario, deberán presentar por Tributación Digital y en Tribunet las declaraciones a las que están obligados conforme con lo dispuesto en la Ley N° 8683 y su Reglamento.

Artículo 6°—**Responsabilidad del declarante.** Las manifestaciones que los sujetos pasivos realicen utilizando el formulario indicado constituyen, conforme a los artículos 122 y 130 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, una declaración jurada y se presume que su contenido es fiel reflejo de la verdad y responsabilizan al declarante por el tributo que de ella resulte, así como de la exactitud de los demás datos contenidos en tal declaración.

Artículo 7°—**Declaración Rectificativa.** En caso de ingresar más de una declaración para una unidad habitacional y período, la última que se presente constituye una rectificación de la anterior. La declaración rectificativa procede en los casos que establece el artículo 130 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y cuando se presenten las situaciones especiales reguladas en el artículo 11 de la Ley de Impuesto Solidario N° 8683.

Artículo 8°—**Declaración Conjunta.** Se entenderá por declaración conjunta aquella que realice el copropietario designado, previa inscripción realizada conforme lo establece el artículo 2 de esta resolución.

Artículo 9°—**Declaración de los condóminos.** En el régimen de propiedad en condominio, la declaración deberá contener el valor proporcional que le corresponda a cada uno por las áreas comunes y el valor de la finca filial.

Artículo 10.—**Declaración de edificios de apartamentos.** Cuando se trate de un edificio o complejo de apartamentos, el propietario de varios apartamentos debe declarar en forma independiente, por cada unidad habitacional.

Artículo 11.—**Declaración de bienes inmuebles colindantes y/o superpuestos.** En tratándose de bienes inmuebles de uso habitacional, en los términos indicados en el artículo 2° de la Ley 8683, que se encuentren colindantes y/o superpuestos y constituyen una unidad, los propietarios deberán sumar los correspondientes valores de terreno y construcción, y acumularlos en una sola declaración.

Artículo 12.—**Declaración de bienes inmuebles con diferentes usos:** Los propietarios de bienes inmuebles cuyo uso sea tanto habitacional, como comercial, agropecuario, industrial, o de servicios, declararán únicamente sobre el área del terreno y la construcción dedicada a uso habitacional, que sean utilizados en forma habitual, ocasional o de recreo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N 8683 y 6 del Reglamento.

Artículo 13.—**Declaración de los concesionarios, permisionarios y ocupantes de la zona marítimo terrestre y zona fronteriza.** En estos casos los contribuyentes deben declarar y pagar únicamente sobre la construcción e instalaciones fijas y permanentes, destinadas a uso habitacional.

Artículo 14.—**Pago electrónico obligatorio.** Todos los sujetos pasivos o contribuyentes del Impuesto Solidario están obligados a pagar el impuesto en forma electrónica (en Tributación Digital y en Tribunet), dentro de los quince días naturales del mes de enero de cada año, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 3 de esta Resolución en lo referente al pago.

Artículo 15.—**Domiciliación de la cuenta cliente e imposibilidad de aplicar el débito.** Para realizar el pago electrónico, el sujeto pasivo deberá autorizar al Ministerio de Hacienda, para aplicar una orden de débito a cuentas clientes previamente domiciliadas, las cuales no podrán exceder de cinco. La domiciliación deberá ser conforme a los procedimientos establecidos por el Ministerio de Hacienda y en apego a las disposiciones del Sistema Nacional de Pagos Electrónicos (SINPE). El débito se aplicará por el monto que el sujeto pasivo indique en cada una de las declaraciones. Cada uno de los envíos a diferentes cuentas clientes de un mismo contribuyente se considera como una orden de débito individual. Si la orden de débito no puede ser aplicada por el monto total indicado por el contribuyente para esa cuenta cliente, por motivos imputables al sujeto pasivo, se tendrá como no realizado ese débito en particular y el pago se tendrá por realizado únicamente por las órdenes de débito aplicadas efectivamente, quedando el saldo en descubierto. Este saldo generará intereses conforme al artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, sin perjuicio de las sanciones que establezca la citada normativa.

Artículo 16.—**Efectos de las declaraciones presentadas en forma diferente a la regulada en la presente resolución.** Las declaraciones presentadas en otros medios y formatos, diferentes a los establecidos en los artículos 3 y 4 de esta Resolución, se tendrán por no presentadas, sin necesidad de notificación al interesado, generando los efectos legales correspondientes.

Artículo 17.—**Responsabilidad del sujeto pasivo por el no ingreso de la declaración jurada en tiempo.** Si por motivos no imputables a los sistemas de la Administración Pública, la declaración jurada no ingresa dentro de los plazos estipulados en el artículo 3 de esta Resolución, el sujeto pasivo será el único responsable por la presentación ocurrida fuera de los plazos legales establecidos en la normativa que regula la materia.

Artículo 18.—**Condiciones y requisitos de prueba para hacer efectivas las exenciones.** Para hacer efectivas las exenciones establecidas en el artículo 6 de la Ley del Impuesto Solidario y el artículo 17 de su Reglamento, excepto lo regulado en los incisos a) de ambos numerales, los propietarios de bienes inmuebles beneficiarios de las exenciones señaladas, deberán presentar una certificación de la entidad respectiva en la que se indique la condición del inmueble a exonerar. Este requisito deberá presentarse cuando la Administración así lo requiera.

Artículo 19.—**Vigencia.** La presente resolución rige a partir de su publicación.

Publíquese.—Francisco Fonseca Montero, Director General de Tributación.—1 vez.—Solicitud N° 21158.—C-97520.—(IN2009084608).

N° 030-2009.—Dirección General de Tributación.—San José, a las nueve horas y treinta minutos del 24 de setiembre del 2009.

Considerando:

1°—Que el artículo 99 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios confiere facultades a esta Dirección General para dictar normas generales, tendientes a la correcta aplicación de las leyes tributarias.

2°—Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4° y 10 de la Ley N° 8683, denominada **Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda**, (en adelante Ley del Impuesto Solidario) para efectos de la determinación del valor fiscal de los bienes inmuebles de uso habitacional, deberá utilizarse los parámetros de valoración establecidos por la Dirección General de Tributación, los cuales se indican en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva (MVBUTC), para el caso de las construcciones e instalaciones, y en los modelos de valoración para determinar el valor de los terrenos.

3°—Que el artículo 9° del Reglamento a la Ley del Impuesto Solidario (en adelante el Reglamento), establece la obligación para la Administración Tributaria, de poner a disposición de los propietarios o titulares de derechos sobre bienes inmuebles de uso habitacional, el MVBUTC para la valoración de las construcciones, así como los Mapas y las Matrices de Valores por Zonas Homogéneas para la valoración de los terrenos.

4°—Que conforme al artículo 6° inciso a) de la Ley del Impuesto Solidario, estarán exentos del pago de este impuesto, aquellos propietarios o titulares de derechos de bienes inmuebles de uso habitacional cuyo valor fiscal de las construcciones, incluido el valor de las instalaciones fijas y permanentes, sea igual o inferior a €100.000.000,00 (cien millones de colones). **Por tanto:**

RESUELVE:

Artículo 1°—**Base imponible.** De conformidad con el artículo 6° del Reglamento de la Ley N° 8683, la base imponible del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda (en adelante Impuesto Solidario) estará constituida por el valor fiscal del bien inmueble de uso habitacional, y comprende tanto las construcciones como el terreno en que se ubique aquel.

Artículo 2°—**Criterios de valoración.** Para la valoración del bien inmueble de uso habitacional se deberá aplicar los criterios técnicos de valoración establecidos por la Dirección General de Tributación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 8683.

Artículo 3°—**Parámetros de valoración.** Se consideran criterios técnicos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley citada, los parámetros de valoración establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, que se detallan seguidamente:

A- El Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 78 del 23 de abril del 2008. Este manual se utiliza únicamente para la valoración de construcciones y demás instalaciones fijas y permanentes, y está disponible en la dirección <https://www.hacienda.go.cr/>

B- Los mapas y las matrices de Valores por Zonas Homogéneas para la valoración de los terrenos. De conformidad con los artículos 10 de la Ley N° 8683, así como el artículo 22 y el Transitorio Único de su Reglamento, los citados parámetros han sido publicados en el sitio Web de Tributación Digital y están disponibles en la dirección <https://www.hacienda.go.cr/>

Artículo 4°—**Método de valoración.** Para utilizar los parámetros de valoración indicados en el artículo anterior, se deberá aplicar la resolución N° 1-99 del 1° de octubre de 1999, emitida por el Órgano de Normalización Técnica, publicada en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 322 del 30 de noviembre de 1999, que contiene el método de valoración con el cual deberá determinarse el valor fiscal tanto para terrenos como para construcciones. Además, para la valoración de los terrenos se deberá utilizar el documento denominado “**Factores de corrección para la valoración de terrenos**” de la Dirección General de Tributación, el cual constituye el Anexo A de esta resolución.

Artículo 5°—**Modificación de los parámetros de valoración.** Tratándose de las modificaciones futuras de los parámetros de valoración, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley del Impuesto Solidario y 2° de su Reglamento, la Dirección General de Tributación, coordinará lo necesario con sus unidades técnicas especializadas en materia de valoración, Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias y el Órgano de Normalización Técnica, la emisión de los nuevos parámetros de valoración.

Artículo 6°—**Orden de aplicación de los parámetros de valoración.** Para la determinación del valor fiscal se deben aplicar los parámetros de valoración, en el siguiente orden:

I- Valoración de las construcciones. Para estos efectos se utilizará el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva, que contiene una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a materiales y componentes.

Cada uno de estos tipos de construcción, instalación y obra complementaria tiene asociado un código y un valor en colones que puede ser por metro cuadrado o por otra unidad de medida.

Este valor es un estimado del costo de nuevo de las construcciones, instalaciones y obras complementarias. Se entiende como "nuevas", aquellas con edades de un año o menos.

Para las construcciones de más de un año se utilizará el método de depreciación Ross Heidecke, tal y como se describe en el citado Manual.

Una vez obtenido el valor unitario, se multiplicará por el área de la construcción o instalación o cualquiera otra unidad que corresponda (metros cuadrados, metros lineales, entre otros). El valor final será la suma de todas las construcciones, instalaciones y obras complementarias.

II- Valoración del terreno. Para la valoración de terrenos se utilizará los mapas y las matrices de valores por zonas homogéneas. Los mapas están conformados a nivel de distritos y pueden contener una o más zonas homogéneas con su respectivo valor. Se entiende por zona homogénea un conjunto de bienes inmuebles con características similares tomando en cuenta su uso. Dentro de ellas se determina un lote cuyas características son las más frecuentes dentro de la zona, al cual se le asigna un valor y es denominado lote tipo. Un distrito puede tener varias zonas homogéneas, dependiendo de su heterogeneidad. Las matrices contienen las características del lote tipo de cada zona homogénea. Se entiende por lote tipo un lote hipotético cuyas características son las más representativas de la zona homogénea.

Artículo 7°—**Procedimiento para determinar el valor fiscal del bien inmueble.** Para determinar el valor fiscal del bien inmueble se deberá valorar primeramente la construcción, con el objeto de determinar la exención establecida en el artículo 6° inciso a) de la Ley del Impuesto Solidario.

A) Para valorar la construcción se procederá de la siguiente manera:

- primer paso: tipificar la construcción, que consiste en buscar en el Manual de Valores Base por Tipología Constructiva, una construcción con características similares y de ella tomar el valor correspondiente, o sea, el valor de reposición.
- segundo paso: determinar la vida útil probable, edad, y el estado de la construcción a valorar, con el objeto de calcular el factor de depreciación usando el método Ross-Heidecke, descrito en el Manual MVBUTC.
- tercer paso: multiplicar el valor de reposición por el factor de depreciación para obtener de esta manera, el valor unitario o por metro cuadrado de la construcción.
- cuarto paso: multiplicar el valor unitario por el área, para obtener así el valor fiscal de la construcción.

Si el valor fiscal de la construcción es igual o menor al monto exento dispuesto en el inciso a) del artículo 6° de la Ley del Impuesto Solidario, no procede determinar la base imponible, pero el sujeto pasivo podrá imprimir el comprobante para efectos de una futura fiscalización, de conformidad con el artículo 128 inciso b) del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Caso contrario, si el valor fiscal de la construcción es mayor al monto exento, se procederá a la valoración del terreno.

B) Para valorar el terreno se procederá de la siguiente manera:

- Primer paso: se debe ubicar el terreno a valorar en la zona homogénea correspondiente, con el fin de identificar el código asociado. Tomar ese código para el siguiente paso.
- Segundo paso: identificar en la matriz las características del lote tipo asociadas a dicho código.
- Tercer paso: una vez identificadas las características del lote tipo se deberán aplicar los factores de corrección que permiten comparar ambos lotes (lote a valorar con el lote tipo), para efectos de establecer el valor del terreno.
- Cuarto paso: una vez obtenidos los factores resultantes de la comparación de las características del lote a valorar con las características del lote tipo, se deben multiplicar por valor del lote tipo.
- Quinto paso: para obtener el valor final del lote a valorar, se multiplica el valor obtenido en el paso anterior por el área del lote a valorar.

Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos y ubicación.

Artículo 8°—**Determinación de la base imponible.** Si de conformidad con el procedimiento indicado en el artículo anterior, el valor de la construcción supera el monto exento, el sujeto pasivo procederá a establecer el valor fiscal del inmueble, sumando el resultado de la valoración final de las construcciones más el valor final del terreno. El valor del terreno no se tomará en cuenta cuando se trate de concesionarios, permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza y de la zona marítima terrestre.

Artículo 9°—**Herramienta de cálculo para determinación del valor de las construcciones.** Para realizar la determinación del valor fiscal de las construcciones, se podrá utilizar la herramienta de cálculo disponible en el portal de Tributación Digital. Dicha herramienta es un servicio que

brinda la Dirección General de Tributación, para aquellas personas que requieran estimar el valor de las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, utilizadas como vivienda habitual, ocasional o de recreo, que constituya una unidad habitacional. El valor resultante se consigna en moneda nacional, (colones) y servirá de orientación para predeterminar si la construcción está afectada a este impuesto. Esta herramienta de cálculo está basada en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva.

Artículo 10.—**Anexo A.** Forma parte de esta resolución el documento denominado "**Factores de corrección para la valoración de terrenos**" de la Dirección General de Tributación, el cual constituye el Anexo A.

Transitorio I.—**Otros parámetros para la valoración de terrenos.** No obstante lo dispuesto en el artículo 3° de la presente resolución, y en virtud de que la Administración Tributaria no dispone de los mapas y matrices de valores por zonas homogéneas correspondientes a determinados cantones, cuando se trate de determinar el valor fiscal de un terreno ubicado en cualquiera de esos cantones, el sujeto pasivo deberá declarar el valor a partir de un lote tipo con las siguientes características:

Valor: €60.000 colones por metro cuadrado.

Área: 900 metros cuadrados.

Frente a vía pública: 15 metros.

Regularidad: 1

Tipo de vía: 4

Pendiente: 0

Servicios 1: 4

Servicios 2: 16

Nivel: 0

Ubicación: 5

Para la valoración de los terrenos en estos casos, se deberá utilizar también el documento denominado "**Factores de corrección para la valoración de terrenos**" de la Dirección General de Tributación, el cual constituye el Anexo A de esta resolución.

Transitorio II.—**Plazo para la unificación de los parámetros de valoración de terrenos.** El Órgano de Normalización Técnica deberá completar la entrega de los mapas y matrices de valores por zonas homogéneas a la Dirección General de Tributación quien los pondrá a disposición -mediante publicación- del sujeto pasivo para efectos de la declaración del período fiscal 2011.

Artículo 11.—**Vigencia.** Rige a partir de su publicación¹.

¹ Nota. Esta resolución debe publicarse antes de la vigencia de la Ley de Impuesto Solidario.

Publíquese.—MBA. Francisco Fonseca Montero, Director General.—1 vez.—O. C. 93440.—Solicitud N° 21159.—C-780500.—(IN2009085117).

ANEXO A

Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos

Mediante análisis de regresión la Dirección General de Tributación ha definido para aquellas características físicas de los terrenos, fórmulas de comparación que permiten obtener factores para explicar en muchas situaciones el comportamiento del mercado ante diferencias entre el lote tipo y el sujeto.

Los elementos de comparación considerados son los siguientes:

- Área o extensión.
- Frente.
- Regularidad o forma.
- Nivel.
- Pendiente.
- Tipo de vía.
- Servicios Públicos.
 - Servicios 1.
 - Servicios 2.
- Ubicación.

Para cada una de estas variables se presenta una fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el lote tipo, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio del lote tipo, permite obtener un valor ajustado.

1. **Área o extensión:** Para medir el aporte de este elemento de comparación se utiliza la siguiente fórmula, que afecta de forma directa la comparación entre las áreas del inmueble a valorar y el lote tipo:

$$F_{EC} = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^n$$

Donde:

- Fec = Factor de Extensión comparativo.
- Alt = Área del lote tipo.
- Alv = Área del inmueble a valorar.
- n = Factor exponencial.

El valor del factor exponencial puede variar dependiendo que se trate de una propiedad urbana, suburbana o rural, por consiguiente el valor de n para cada uno de esos casos es de:

- Para las fincas urbanas en donde el área máxima puede ser hasta 3 hectáreas, el valor de n es de 0.33.

- Para las fincas suburbanas en donde el área puede variar de más de 3 hectáreas hasta 10 hectáreas, el valor de n es de 0.25.
 - Para las fincas rurales en donde las áreas de las fincas son de más de 10 hectáreas el valor de n es de 0.15.
2. **Factor de ajuste por frente:** De igual manera que en la variable anterior, la utilización de este elemento depende fundamentalmente de la comparación que se haga del frente del inmueble a valorar respecto al lote tipo.
 Este es un elemento de comparación importante cuando se trata de propiedades urbanas o suburbanas, ya que es una de las que más afecta el valor de un inmueble, en tanto que en propiedades rurales pierde importancia.
 Para propiedades con características urbanas o suburbanas la fórmula a aplicar siguiente:

$$Ffc = \sqrt[4]{Ffv / Fflt}$$

Es lo mismo que:

$$Ffc = (Ffv / Fflt)^{0.25}$$

Donde:

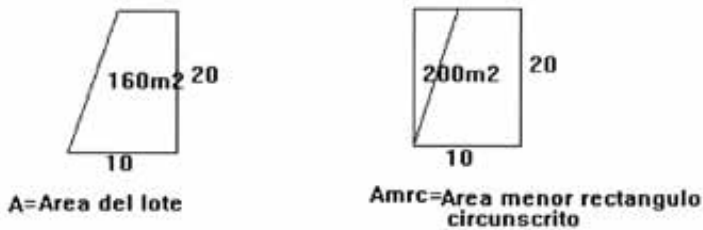
- Ffc = Factor de frente comparativo.
- Ffv = Frente de inmueble a valorar.
- Fflt = Frente del lote tipo.
- 0.25 = constante.

Para todas aquellas fincas en las cuales su uso potencial es la actividad agrícola, pecuaria o forestal la fórmula es la siguiente.

$$Ffv = \text{Exp}((Ffv - Fflt) * 0.000125)$$

3. **Factor de ajuste por regularidad:** Este factor se refiere básicamente a la forma del terreno. En general, las fincas se pueden presentar en formas pocas o bastante irregulares.
 Se ha observado que conforme aumenta la irregularidad de un inmueble su valor disminuye, limitando su utilización, muy especialmente, cuando la regularidad afecta las primeras porciones de un lote urbano, ya que su aprovechamiento para efectos constructivos se ve más limitado.
 Para emplear esta variable se utilizará el concepto del **Área del Menor Rectángulo Circunscrito (Amrc)**, que se determina por la menor figura regular (cuadrado o rectángulo) que contenga el lote en estudio, como se muestra a continuación.

Concepto de Regularidad



A = 160,00m²

A = 200,00m²

La siguiente fórmula se emplea básicamente para determinar la regularidad de cada inmueble de conformidad con lo anteriormente expuesto.

$$Fr = \frac{A}{Amrc}$$

Donde:

- Fr = Factor de Regularidad.
- A = Área del lote a evaluar.
- Amrc = Área del menor rectángulo circunscrito.

Para zonas netamente urbanas en donde el terreno por su uso residencial o comercial se puede ver muy afectado por la forma, se recomienda aplicar las siguientes fórmulas.

$$Fr = \sqrt[2]{A / Amrc}$$

$$Fr = \sqrt[3]{A / Amrc}$$

Para zonas suburbanas en donde existen terrenos con áreas de mayor tamaño se dan menores limitaciones de aprovechamiento del terreno, por lo que se recomienda el empleo de la siguiente fórmula:

$$Fr = \sqrt[4]{A / Amrc}$$

En áreas netamente rurales este factor es poco significativo; no obstante, se pueden emplear las mismas fórmulas anteriores pero con raíz quinta o sexta.

Mediante el empleo de las fórmulas anteriores se ha comparado la regularidad del inmueble a valorar con respecto a la regularidad de una referencia de forma regular; no obstante, esa comparación también puede aplicarse contra cualquier predio del que conocen sus condiciones.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

- 1- Determinar la regularidad tanto del inmueble a valorar como del lote tipo, aplicando de las fórmulas anteriores la apropiada.
- 2- Obtener el factor de regularidad; para ello se aplica la siguiente fórmula.

$$Frc = \frac{Frv}{Fri}$$

Donde:

- Frc = factor de regularidad comparativo
- Frv = factor de regularidad del inmueble a valorar
- Fri = factor de regularidad del lote tipo

4. **Factor de ajuste por nivel:** Se refiere al nivel del inmueble con respecto a la vía pública.

De acuerdo con estudios e investigaciones que se han realizado sobre esta materia, se ha llegado a determinar que una propiedad que se encuentra a nivel con respecto a la vía pública posee un valor mayor que otra que se ubique sobre nivel o bajo nivel. Así mismo, se ha observado que una propiedad que se encuentre sobre nivel posee un mayor valor que otra que se encuentre bajo nivel con respecto a la vía; lo anterior, en igualdad de los demás factores.

Para facilitar el estudio de este factor se analiza separadamente el sobre nivel y el bajo nivel.

Sobre nivel

Como se mencionó anteriormente, una finca que se encuentra sobre nivel con respecto a la vía pública deberá tener un menor valor que otra que se encuentra a nivel de la misma, en igualdad de los demás factores. Este efecto se evalúa mediante la siguiente fórmula.

$$Fsn = \text{Exp}(-.03 * sn)$$

Donde:

- Fsn= Factor de sobre nivel.
- Exp= Fórmula exponencial.
- -0,03= Constante estadística.
- SN = Sobre nivel del inmueble a valorar (metros).

Bajo nivel

Ya se ha hecho referencia al caso que una propiedad que se encuentre bajo nivel con respecto a la vía pierde valor en relación con una que esté a nivel, o de otra que se encuentre sobre nivel; esto se debe a que las fincas que se encuentran bajo nivel tendrán dificultades para evacuar sus aguas, además de que se ven afectadas por las aguas pluviales de los predios vecinos que estén a un nivel superior.
 La fórmula para determinar este efecto es la siguiente:

$$Fbn = \text{Exp}(-.05 * sn)$$

Donde:

- Fbn = Factor de bajo nivel.
- Exp = Exponencial.
- -0.05 = Constante estadística.
- bn = Bajo nivel (m).

Para emplear esta variable en forma comparativa debe aplicarse el cociente del factor de nivel del inmueble a valorar entre el factor de nivel del lote tipo, como se indica a continuación.

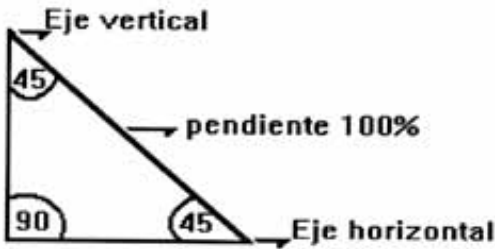
$$Fnr = (Fnv / Fni)$$

Donde:

- Fnr = Factor de nivel resultante.
- Fnv = Factor de nivel del inmueble a valorar.
- Fni = Factor de nivel del lote tipo.

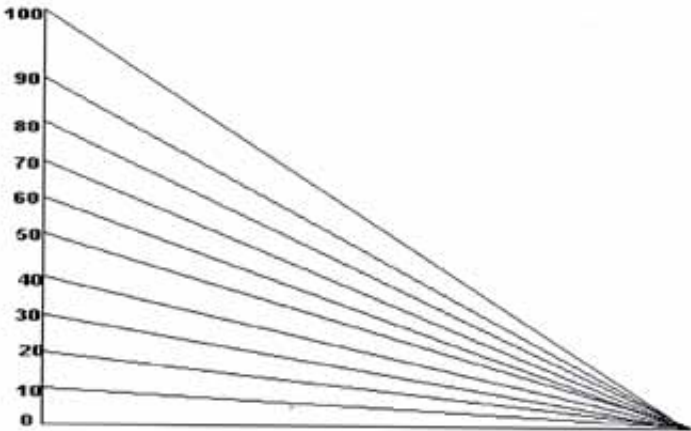
5. **Factor de ajuste por pendiente:** En términos matemáticos, la pendiente se refiere a la relación entre las distancias vertical y horizontal de dos puntos y se expresa en términos porcentuales; no obstante, en aspectos de valuación, la pendiente se refiere al grado de inclinación o declive con respecto al eje horizontal que posee un determinado inmueble.
 Con el objeto de facilitar el estudio de este factor, se toma como referencia una pendiente del 100%. Esta pendiente se puede definir como aquella que posee un ángulo de inclinación de 45 grados.
 Por consiguiente, esta variable se mide en términos porcentuales tanto en terrenos urbanos como rurales.
 Tal como se observa en la siguiente figura:

Pendiente máxima



El grado de pendiente de una finca o de una determinada zona debe ser determinado directamente en el campo, o por medio de las curvas de nivel que aparecen en las hojas cartográficas del Instituto Geográfico Nacional.
 Como guía para determinar la pendiente puede seguirse el siguiente gráfico de pendientes:

Gráfico de Pendientes



Este gráfico facilita al perito valuador en el campo, la determinación del grado o porcentaje de pendiente de cada finca a valorar.
 Para aplicar esta variable en forma comparativa, se debe utilizar la fórmula que se presenta a continuación.

$$Fpc = Exp[(PZ - PL) / 78]$$

Donde:

- Fpc = Factor de pendiente comparativo.
- PZ = Pendiente del lote tipo.
- PL = Pendiente del inmueble a valorar.
- Exp = Fórmula exponencial.
- 78 = Constante.

Esta fórmula se aplica tanto para terrenos urbanos como rurales.

6. **Factor de ajuste por tipo de vía:** En la medición de esta variable se han definido siete tipos de vía, cuya descripción es la siguiente:

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial-residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.

Clasificación	Descripción
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Para el uso de esta variable con el método comparativo se debe determinar el tipo de vía tanto de la finca a valorar como del lote tipo o finca de referencia.
 En la determinación del factor comparativo se aplica la siguiente fórmula:

$$Fvc = Exp((Vv - Vlt) * -0.06646)$$

Donde:

- Fvc = Factor de tipo de vía comparativo
- Exp = Fórmula exponencial
- Vv = Tipo de vía de la finca a valorar
- Vlt = Tipo de vía del lote tipo
- -0.06646 = Constante

7. **Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos:** Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los planos de valores, los servicios públicos se han separado en dos categorías, como se menciona a continuación:

- Servicios 1
- Servicios 2

Servicios 1

Dentro de la utilización del programa comparativo esta variable debe ser aplicada únicamente en terrenos urbanos o suburbanos, ya que solamente consideran los siguientes servicios:

- Acera
- Cordón
- Caño

Para que el valuador utilice adecuadamente esta variable debe usar la siguiente tabla:

Tabla para servicios 1

Acera	Cordón y caño	Clasificación
0	0	1
0	1	2
1	0	3
1	1	4

Por consiguiente, una finca que no posea ningún servicio, tiene una clasificación de 1, mientras que si cuenta con todos los servicios enumerados se la asigna una clasificación de 4, de acuerdo con la tabla anterior.

La fórmula para este caso es la siguiente:

$$Fs_1 = Exp((sv - slt) * 0.03)$$

Donde:

- Fs1 = Factor de servicios 1 comparativo
- Exp = Forma exponencial
- sv = Servicios del inmueble a valorar
- slt = Servicios del lote tipo
- 0.03 = constante

Servicios 2

Esta variable incluye los servicios de cañería, electricidad, teléfono y alumbrado público, y se emplea tanto en fincas urbanas y suburbanas como rurales.

Para su aplicación deberá determinarse cuales de los servicios anteriores posee el lote tipo de la zona homogénea y la finca que se desea valorar.
Para el empleo de este factor debe utilizarse como referencia la siguiente tabla:

Tabla para servicios 2

Alumbrado P.	Teléfono	Electricidad	Cañería	Clasificación
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3
0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

El empleo de esta tabla es similar al uso de la tabla de servicios 1, por lo que debe determinarse el factor de los servicios del inmueble a valorar y del lote tipo.
De igual manera que en el caso de los servicios 1, para determinar el efecto comparativo de los servicios 2, se debe utilizar la misma fórmula pero con la tabla para servicios 2.

$$Fs_2 = Exp((sv - slt) * 0.03)$$

8. **Factor de ajuste por ubicación:** La ubicación en manzana es una condición que se emplea únicamente en zonas netamente urbanas, con cuadrantes bien definidos.
Su codificación es la siguiente:

- 1 Lote manzanero
- 2 Lote cabecero
- 3 Lote esquinero
- 4 Lote medianero con dos frentes
- 5 Lote medianero
- 6 Lote en callejón lateral
- 7 Lote en callejón fondo
- 8 Lote en servidumbre

Para determinar el efecto de esta variable mediante el uso del método comparativo se deben emplear las siguientes fórmulas:
En caso de que la finca a valorar tenga un mayor y mejor uso comercial se utiliza:

$$FUcr = Exp((Uv - Ult) * -0.111)$$

Donde:

- FUcr = Factor de ubicación comparativo para residencial.
- Exp = Fórmula exponencial.
- Uv = Ubicación del inmueble a valorar.
- Ult = Ubicación del lote tipo.
- -0.111 = Constante.

Si la propiedad se encuentra en una zona residencial se aplica la siguiente fórmula.

$$FUcc = Exp((Uv - Ult) * -0.0255)$$

Valor del terreno:

El valor del terreno a declarar será el resultante de la multiplicación del valor del lote tipo por todos los factores y finalmente por el área del lote a valorar.

INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

CONSEJO DIRECTIVO

Considerando:

La Ley N° 6313 del 4 de enero de 1979 y supletoriamente la Ley 7495 Ley de Expropiaciones, regulan la expropiación forzosa por causa de interés público legalmente comprobado. La expropiación, exclusivamente ordenada por el Poder Judicial, se deriva del ejercicio del poder de imperio del Estado por medio de la Administración Pública, el cual comprende diferentes formas de afectación de la propiedad privada, incluyendo servidumbres, derechos reales o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que sean sus titulares, previo pago de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado. Estos bienes podrán ser afectados, conforme a estas leyes, en la búsqueda del bien común.

En dicho marco legal-institucional, en pos del desarrollo nacional y del consumo doméstico de electricidad que urgen los costarricenses, el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) necesita establecer un derecho de servidumbre y un cambio de condiciones, necesarios para el paso de la línea de transmisión denominada Miravalles-Arenal, sobre una finca inscrita en el Registro Público, en el folio real, número 5-54651-000 del partido de Guanacaste, cantón 04 Bagaces, distrito 02 Fortuna; ubicada en San Bernardo de La Fortuna de Bagaces, de la iglesia católica, 1 km norte por calle de lastre, un kilómetro al este por servidumbre de paso en lastre, en regulares y malas condiciones entre las propiedades de María Isabel Soto Hidalgo hasta llegar al Río Cuipilapa y 400 metros sur por una vereda.

Según Registro Público, este inmueble presenta un área de seiscientos seis mil seiscientos setenta y ocho metros con nueve decímetros cuadrados, cuya naturaleza es terreno de pastos jaragua y estrella africana con una casa de habitación, un galerón y corral, lindante al norte, con William Elizondo y otro; al sur, con Teodoro Vega; al este con río Cuipilapa, y al oeste, con William Elizondo y otro. Propiedad de Rigoberto Vega Soto, con cédula número 5-195-971 y se encuentra en posesión de Alvaro Vega Soto, con cédula número 5-215-100.

Que a solicitud del Proceso del Área de Mantenimiento, Líneas de Transmisión Chorotega, el valor de esta servidumbre y el cambio de condiciones fue actualizado, en la suma de \$6.303.856,65 (seis millones trescientos tres mil ochocientos cincuenta y seis colones con sesenta y cinco céntimos) según avalúo N° 249-2009.

A tenor de los estudios técnicos realizados por el Instituto Costarricense de Electricidad, está suficientemente probada y técnicamente demostrada la utilidad pública, así como la urgencia de constituir este derecho de servidumbre y el cambio de condiciones, por lo que con base en el artículo 45 de la Constitución Política y la Ley N° 6313 del 4 de enero de 1979, procede decretar la expropiación correspondiente. **Por tanto,**

1°—Apruébense las presentes diligencias por la suma de \$6.303.856,65 (seis millones trescientos tres mil ochocientos cincuenta y seis colones con sesenta y cinco céntimos).

2°—De no ser aceptado por el propietario, el respectivo avalúo, constitúyase, sobre la finca anteriormente mencionada y descrita, una addenda al derecho de servidumbre, el cual se describe así:

El Instituto Costarricense de Electricidad establecerá un addenda al derecho de servidumbre para el paso de la Línea de transmisión Miravalles-Arenal, la cual afecta el sector oeste de la finca, afectando los pastos, algunos árboles y palmas de coyol. La línea de transmisión afecta el 2,43% de la propiedad, la longitud total sobre la línea de centro es de 567,00 metros para un área de afectación de 1 ha 4 742 metros cuadrados. El ancho de la servidumbre en este tramo es de 26 metros de ancho, su forma es parecida a un polígono irregular. La orientación de la servidumbre es de noroeste a sureste, la servidumbre ingresa a la finca en la colindancia norte con la propiedad de María Isabel Soto Hidalgo, donde se desplaza sobre pastos hasta salir por la colindancia sur con la propiedad de Heriberto y William Elizondo Salas.

El propietario deberá limitar el uso de esta franja. Por razones de seguridad y mantenimiento de la línea, no será posible, la construcción de casas de habitación, oficinas, comercios, instalaciones educativas, deportivas o agropecuarias, la siembra de caña de azúcar o cultivos similares que deban quemarse periódicamente. No podrán sembrarse cultivos anegados como arroz, permanencia de vegetación (árboles o cultivos), que en su desarrollo final se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos, cuando estos se encuentren en condiciones de carga máxima o contingencia. Movimientos de tierra, que por su acumulación se eleven, o alteren el nivel natural del suelo. Almacenamiento de materiales inflamables o explosivos. Acumulación de materiales u otros objetos que se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos. Por razones de seguridad, en el caso de realizar excavaciones en la cercanía de la misma, antes deberá consultarse al ICE. Deberá permitir el acceso a funcionarios encargados de la construcción y mantenimiento de la obra. Todo con fundamento en la Ley N° 6313 del 4 de enero de 1979, citada.

3°—La servidumbre descrita se establecerá en favor de la finca del partido de Guanacaste, inscrita en el Registro Público, número 048012000, terreno para la agricultura, provincia de Guanacaste, cantón 09 Nandayure, distrito 02 Santa Rita, mide veinticinco mil metros cuadrados, y linda así: norte, Quebrada Grande y otro; sur, calle pública con 306m y 31cm; este, porción A de Noemy Vega y al oeste, porción B de Noemy Vega.

4°—Continúese con los trámites de rigor.

5°—Se declara firme el presente acuerdo, tomado en sesión número 5879 del 11 de agosto del 2009.

6°—Publíquese en el Diario Oficial.

San José, 22 de setiembre del 2009.—Lic. Andrea Campos Villalobos, Apoderada General Judicial.—1 vez.—O. C. N° 342561.—C-59270.—(IN2009083724).