

MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ. DEPARTAMENTO DE GESTION TRIBUTARIA
PROCESO DE VALORACIONES



INSTRUCTIVO PARA LLENAR LA DECLARACION DE BIENES INMUEBLES

INSTRUCTIVO PARA CONFECCIONAR LA DECLARACIÓN DE BIENES INMUEBLES (LEY 7509, ARTÍCULO 16 Y SU REGLAMENTO)

Esta declaración debe llenarse por los propietarios de bienes inmuebles inscritos y no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. También deben llenar esta declaración y únicamente en lo que respecta a las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes, los concesionarios, los permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza y de la zona marítima terrestre.

ARTÍCULO 10 (LEY 9069).- Se reforma el artículo 17 de la Ley Nº. 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 9 de mayo de 1995, y sus reformas, para que se lea de la siguiente manera

"Artículo 17.- Inobservancia de la declaración de bienes.

Quando el contribuyente no haya presentado la declaración conforme al artículo 16 de esta ley, la Administración Tributaria le impondrá una multa de un monto igual a la diferencia dejada de pagar y estará facultada para efectuar, de oficio, la valoración de los bienes inmuebles sin declarar. En este caso, la Administración Tributaria no podrá efectuar nuevas valoraciones sino hasta que haya expirado el plazo de tres años contemplado en la presente ley.

INFORMACION DE ENCABEZADO

La información que se requiere al encabezado contempla lo siguiente:

Municipalidad de: Colocar nombre de la Municipalidad.

Fecha de Recibida: Se indica la fecha en que se recibe la declaración.

Modifica declaración Nº: Llénese solamente si se trata de una modificación a la declaración original.

Cuadro 1. DATOS DEL PROPIETARIO

Las personas físicas y jurídicas que declaran deben proporcionar, en forma completa, a toda la información solicitada. Los datos relativos a la identificación del contribuyente anotarlos de la siguiente manera:

Las sociedades de derecho, cooperativas y asociaciones solidaristas, deben indicar la razón social con la cual están registradas en el Registro Nacional, Padrón Jurídico.

DOMICILIO FISCAL (SEÑAS EXACTAS): Indicar el domicilio fiscal, preferentemente por calles, avenidas y número de local; en caso contrario, las señas deben ser lo más claras y breves posible, tomando como referencia puntos fijos y estables

como: iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros. Anotar además, el nombre de la provincia, cantón y distrito del domicilio fiscal.

CÉDULA DE IDENTIDAD O JURÍDICA: Anotar el número de cédula de identidad o jurídica.

TÉL. HABITACIÓN: Anotar el número de teléfono de la residencia del propietario del inmueble o representante legal en caso de persona jurídica.

TÉL OFICINA: Anotar el número de teléfono de la oficina del propietario del inmueble o representante legal en caso de persona jurídica.

APDO. POSTAL: Anotar el número del apartado postal del propietario.

ZONA POSTAL: Anotar el número de zona postal del propietario.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Anotar el nombre y apellido del representante legal únicamente cuando el propietario es persona jurídica.

DIRECCIÓN: Anotar la dirección del representante legal por calles, avenidas y número de local, en caso contrario, las señas deben ser lo más claras y breves posible, tomando como referencias puntos fijos y estables como: iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros. Anotar además, el nombre de la provincia, cantón y distrito de la dirección del representante legal.

CUADRO 2. DATOS DEL INMUEBLE: UBICACIÓN (señas exactas): Anotar la ubicación exacta del inmueble indicar por calles y avenidas y número del local; en caso contrario la ubicación, debe ser lo más clara y breve posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros.

CANTÓN y DISTRITO: Indicar el cantón y distrito en el que se encuentra ubicado en más de un cantón, se debe indicar el número de ellos.

INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Folio Real: La información debe anotarse de la siguiente manera: en el caso que la finca se encuentre inscrita al sistema al sistema de propiedad horizontal (Condominio), deberá anotarse una "H", seguidamente se indicará el número de provincia en que se encuentra inscrito el inmueble, según la División Territorial Administrativa:

- | | |
|---------------|---------------|
| 1. San José | 2. Alajuela |
| 2. Cartago | 4. Heredia |
| 5. Guanacaste | 6. Puntarenas |
| 7. Limón | |

Posteriormente se deberá anotar el número de finca inscrita en el Registro Público de la propiedad. En caso de que se trate de una finca inscrita bajo

MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ. DEPARTAMENTO DE GESTION TRIBUTARIA
PROCESO DE VALORACIONES



régimen de propiedad horizontal (Condominio), indicar con una "F", si es finca filial (finca individual de cada segregación en un condominio) o "M" si es una finca matriz (finca madre de un condominio).

Submatrícula: En este espacio se anota el número del derecho inscrito en el Registro Público de la propiedad para aquellas fincas divididas en derechos o inscritas bajo el sistema de folio real. Para fincas con un solo propietario debe anotarse tres ceros.

TOMO, FOLIO Y ASIENTO: En estos espacios anotar el número de tomo, folio y asiento de la finca, según consta en el Registro Público de la Propiedad. Si el inmueble está inscrito bajo el sistema de folio real, estos espacios deben dejarse en blanco.

NUM. FINCA: Para el caso de finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, anotar el correspondiente número de finca. Si el inmueble está inscrito bajo el sistema de folio real, este espacio debe dejarse en blanco.

PLANO CATASTRO: Este espacio debe ser llenado solamente si el inmueble posee ano catastrado. Se anota el número con que Catastro Nacional registra dicho plano.

Nº. CO-PROPIETARIO: indicar el número de personas físicas o jurídicas dueñas de una misma finca. Si el inmueble pertenece a un propietario se anota "01", si pertenece a dos anotar "02" y así sucesivamente "03, 04, 05..."

% POSESIÓN: En este espacio anotar proporción del derecho que según el Registro Público de la Propiedad le corresponde como propietario, en los casos que el inmueble pertenece a varios dueños.

% CONDOMINIO: En este espacio anotar el porcentaje que corresponde al propietario de un inmueble inscrito en el régimen de propiedad horizontal. (Condominio).

CONDICIÓN: En este espacio se debe indicar: si se trata de una finca inscrita, sin inscribir, información posesoria, pardela del IDA, ocupación en precario u otro.

SI POSEE EXENCIÓN INDIQUE: Si es por **CONTRATO ESPECIAL**, marque con "X", el tipo de contrato y anotar su número.

Si la exención es por **LEY ESPECIAL**, anotar el nombre y el número de la ley.

CUADRO 3. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

SERVICIOS PÚBLICOS: Marcar con una "X" los servicios que posee o a los que tiene acceso el inmueble.

USO ZONA: Marcar con una "X" la casilla donde se ubica el inmueble a declarar. Tomar como referencia el mapa de zonificación que se exhiben en la

Municipalidad respectiva o la siguiente clasificación de zonas:

COMERCIAL: Una zona es comercial cuando una proporción significativa de las fincas que la componen tiene como uso individual la actividad comercial (comercios, oficinas, clínicas, etc.)

RESIDENCIAL: Una zona es residencial si la mayoría de las fincas que la componen está siendo usada para vivienda.

INDUSTRIAL: Se clasifica una zona como industrial se la mayoría de sus fincas están destinadas al uso industrial o están declarados como tal.

RURAL: En esta zona las fincas se dedican a la actividad agrícola, pecuaria o forestal como uso individual.

TIPO DE VÍA: En este espacio se debe indicar si la vía de acceso principal del inmueble es de asfalto, concreto, lastre, piedra, tierra, servidumbre, férrea, fluvial o marítima. Señalar si el acceso del inmueble es por vía principal de la zona, o en una vía secundaria.

REGULARIDAD: Se refiere a la forma del terreno, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

- Terreno regular.
- Terreno irregular.
- Terreno muy irregular.
- Tomando como un terreno regular aquel que tiene forma de cuadro o rectángulo.

FRENTE: En este espacio anotar la longitud en metros de frente principal a vía pública que tenga el inmueble a declarar.

FONDO: En este espacio se debe indicar la longitud en metros de fondo máximo del terreno.

PENDIENTE: Se refiere a la inclinación del terreno. En este espacio se debe indicar el porcentaje de inclinación promedio del terreno o si es plano (0-5%), ondulado (5-15%), accidentado (16-30%) o muy accidentado (30-45%), quebrado (45-60%) y muy quebrado (más del 60%).

NIVEL: Si el inmueble se encuentra a nivel de la vía se coloca un "0"; si se encuentra sobre el nivel de la vía pública se marca el signo positivo "+", indicando la cantidad en metros y si se encuentra bajo nivel se sigue el mismo procedimiento pero marcado el signo "-".

CAPACIDAD DE USO DE SUELO: Esta información es exclusiva para fincas rurales. Se refiere a las condiciones agrológicas del inmueble (fertilidad y laborabilidad del suelo). Se clasifican en ocho clases, según su utilidad en la agricultura anual, perenne, ganadería, ubicación del bosque, y bosque de protección; se toma en cuenta la necesidad usar



prácticas de manejo y conservación de suelos, la topografía, humedad, viento pedregosidad y temperatura de la zona, entre otros. Se clasifican como uno (1) el inmueble que presente las mejores condiciones y como (8), el que contenga la mayor cantidad de limitantes. Debe ser llenado con asesoría municipal.

HIDROGRAFÍA: Esta información es exclusiva para fincas rurales y se refieren a la disponibilidad de las fuentes de abastecimiento de agua que posea el inmueble: agua lluvia, de ríos, canales o paja de agua, pozo y cañería; además, se considera el régimen de lluvias de la zona donde está ubicado el predio. Debe ser llenado con asesoría municipal.

ÁREA: En este espacio anotar la superficie que tiene el inmueble. Si la finca tiene una superficie menor a 10.000,00 metros cuadrados, la misma se detalla en metros cuadrados. Si en inmueble presenta un área mayor a 10.000,00 metros cuadrados anotar la superficie en hectáreas. (Una hectárea es igual a diez mil metros cuadrados. Una manzana tiene aproximadamente 7.000,00 metros cuadrados). El área de terreno declarada debe ser la que indique el plano de catastro. Si no cuenta con plano catastrado, utilizar el área que indique el Registro Público de la Propiedad. Si el Inmueble no está inscrito en el Registro y no posee plano catastrado, el contribuyente debe anotar el área estimada.

VALOR UNITARIO: En este espacio anotar el valor estimado por el propietario para su inmueble (terreno), en el caso que no existan planos de valores zonales que orienten al contribuyente en los valores de los terrenos del lugar. De existir planeamientos de valores en la zona (los que se exhiben en la municipalidad respectiva) el contribuyente debe basarse en los mismos para asignar el valor unitario por metro cuadrado o por hectárea de terreno.

Si el contribuyente es co-propietario de una finca, debe declarar el valor unitario por metro cuadrado o por hectárea sobre el derecho que le corresponde.

USO ACTUAL: Indicar si se refiere a un inmueble vacante, residencial, comercial industrial, turístico, educacional, recreativo, frutales, cultivo, anuales, hortalizas, repastos, bosques, café, caña, cacao, banano, otros.

UBICACIÓN EN MANZANA: Se refiere a la ubicación del inmueble dentro de un cuadrante urbano. La ubicación 1. Corresponde al lote manzanero, 2. A uno cabecero, 3. Al esquinero, 4. Medianero con dos frentes, 5. Medianero, 6. Lote ubicado en un callejón lateral y 7. A un lote en un callejón al fondo.

VALOR TOTAL DEL TERRENO: El valor total del terreno es el resultado de multiplicar el valor unitario por el área total de la finca. Si el contribuyente es co-propietario de una finca, el valor total del terreno es el resultado de multiplicar el

valor unitario por el área total de la finca por la proporción del derecho que según el Registro Público de la Propiedad le corresponde como propietario.

CUADRO 4. CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: En estos espacios colocar la (s) que correspondan con la (s) construcción (es), instalación (es), y obras complementarias que existan en la propiedad. Las mismas se describen a continuación:

Construcciones:

Vivienda de Concreto (VC), Vivienda de Madera (VM), Vivienda de adobe (AD), Vivienda de Bambú (VB), Apartamentos (AP), Condominios (CN), Edificios de Oficina (EO), Hoteles (HT), Cines (CI), Galerones (GA), Expendios de Combustibles (EX), Locales Comerciales (LC), Edificios Comerciales (EC), Centro comerciales (CC), Edificios Educativos (EE), Edificios Religiosos (ER), Edificios de Salud (ES), Teatros (TE), Hospitales(HP), Naves Comerciales (NC), Restaurantes (RE), Cabinas (CB), Gimnasios (GM), Bodegas (BO), Naves Industriales (NI).

Instalaciones:

Canchas de Baloncesto (IB), Canchas de Tenis (IT), Canchas de Squash (IH), Canchas de Fútbol (IF), Piscina de Atletismo (IA), Canchas de Multiuso (IM), Piscinas (PI), Aguas Turbulentas (AT), Saunas (IS), Ranchos B. B. Q. (IQ).

Obras Complementarias:

Piso de Concreto (PC), Tapias (TP), Verjas (VJ), Concretos (CO), Muros de Retención (MR), Acera (OC01), Enzacatado (OC02), Gradas (OC03), Cercas de Alambre (OC04), Carreteras Superficies de rodamiento (SR), Superficies de Adoquines(SA), Superficie de Block-Zacate(SB).

EDAD AÑOS: En esta columna anotar la edad de la (s), construcción (es), instalaciones (es) u obras complementarias.

ESTADO: En esta casilla se indica en qué condición o estado se encuentra cada una de las construcciones existentes, para ello se debe considerar uno de los siguientes estados.

Óptimo (O), Bueno (B), Regular (R), Malo (M), Muy Malo (MM).

VIDA ÚTIL: Se refiere a la vida probable que tenga el bien. Debe ser llenada con ayuda municipal.

MATERIAL PREDOMINANTE: En estas casillas el declarante debe colocar el número que corresponda con la mayor parte de los materiales de construcción de las paredes, estructura, pisos y cielos.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ. DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA
PROCESO DE VALORACIONES



PAREDES:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. Bloques de concreto | 2. Ladrillo |
| 3. Baldosas prefabricadas. | 4. Concreto armado |
| 5. Madera | 6. Hierro Galvanizado |
| 7. Material liviano | 8. Otros (Especificar). |

ESTRUCTURA:

- Elementos Prefabricados (Vigas y columnas)
- Concreto armado
- Acero estructural
- Acero angular
- Perfiles (RT).
- Madera
- Mampostería integral

PISOS:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| 1. Madera | 2. Cascote |
| 3. Mosaico | 4. Terrazín |
| 5. Terrazo | 6. Cerámica |
| 7. Paladiana | 8. Otro (Especifique) |

CIELOS:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Madera aglomerada | 2. Madera laminada |
| 3. Fibro-cemento | 4. Tablilla |
| 5. Yeso | 6. Artesanado |
| 7. Losa Concreto | 8. Otro (Especifique) |

TECHO:

- Láminas de hierro galvanizado (zinc)
- Teja de barro cocido
- Esmaltada, estructural
- otros (especifique)

BAÑOS: Se debe indicar la cantidad de baños completos que posee el inmueble, si el baño consiste solamente en inodoro y lavamanos, se considera como "medio baño".

APOSENTOS: En esta casilla de "aposen", el declarante debe colocar el número de aposentos que tenga su propiedad, tanto dormitorios como sala, estudio, comedor, sala de música, bar y otros.

NÚMERO DE PISOS: En esta columna anotar el número de pisos o plantas que presenta la construcción a declarar.

ÁREA TOTAL m²: En esta columna anotar el área total construida en metros cuadrados. En las construcciones o instalaciones con más de un piso, el área total es la suma de las áreas de cada piso.

VALOR POR m²: En este espacio anotar el valor por cada metro cuadrado o lineal, de la (s) construcción (es) y obras complementarias a declarar.

VALOR TOTAL: Corresponde al producto del área total construida, multiplicada por el valor del metro cuadrado o lineal de cada construcción, instalación u obra complementaria a declarar.

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: En

este espacio anotar el monto total correspondiente a la suma de los valores totales de cada construcción, instalación u obra complementaria a declarar, cálculo que se llevará a cabo con la ayuda del perito municipal.

CUADRO 5. DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALORES: En este espacio correspondiente a **TERENO** anotar el monto señalado para la casilla del **VALOR TOTAL DEL TERRENO**, del cuadro 3, (**CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**). En este espacio de **CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS** anotar el monto señalado para la casilla de **VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS** del cuadro 4, (**CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**).

TOTAL: Corresponde al monto total en colones (¢) de la sumatoria del **VALOR TOTAL DEL TERRENO** más el **VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**.

CUADRO 6. Este espacio es para uso exclusivo de la municipalidad.

CUADRO 7. DECLARACION CON VALOR ACEPTADO: El valor aceptado en declaración se incluirá para el cobro del primer trimestre del año siguiente a la presentación de la declaración.

DECLARACION PARA FISCALIZACIÓN: El valor consignado en la declaración de bienes no fue aceptado por alguna de las dos partes, (contribuyente o perito), por ende se llevará a cabo un avalúo en el sitio donde se encuentre el inmueble.