

**Ley 7509 de 9 de mayo de 1995 reformada y adicionada
por La Ley 7729 DE 15 de diciembre de 1997, que se
publicara en La Gaceta No 245 del 19 de diciembre de
1997**

LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO I

Origen, objeto y administración del impuesto

Artículo 1.- **Establecimiento del Impuesto**

Se establece, en favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles, que se regirá por las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 2.- **Objeto del impuesto.**

Son objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan.

REG. Artículo 2o.- Objeto del impuesto.

Constituye el objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes a que se refiere el artículo 6o.- de la Ley, se encuentren o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a su ámbito territorial .

Artículo 3.- **Competencia de las municipalidades.**

Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria. Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente ley. Podrán disponer para gastos administrativos hasta de un diez por ciento (10%) del monto que les corresponda por este tributo.

Las municipalidades distribuirán entre los sujetos pasivos una fórmula de declaración, la cual obligatoriamente será de recibo de la administración tributaria y, con base en ella, elaborarán un registro que deberán mantener actualizado. La declaración que presente el sujeto pasivo no tendrá el carácter de declaración jurada. **(modificado por inciso a) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997)**

CAPÍTULO II

Bienes No Gravados

Artículo 4.- **Inmuebles no afectos al impuesto.**

No están afectos a este impuesto:

a) Los inmuebles del Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas que, por ley especial, gocen de exención.

R 5 a)

a) Los de las instituciones autónomas o semiautónomas que por Ley especial gocen de la no afectación, deben aportar certificación de dicha ley, en la cual conste la no afectación, haciendo mención del número y fecha de "La Gaceta" en que se publicó la misma.

El Estado y las municipalidades no requieren la presentación de requisito alguno, puesto que por definición se encuentran no afectos.

b) Los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas o hayan sido declarados, por el Poder Ejecutivo, reserva forestal, indígena o biológica, parque nacional o similar.

R 5 b)

b) los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas entendiéndose aquéllos como los terrenos que sirven de protección a las nacientes de agua y que sean parte integral de dichas cuencas según lo definen la Ley Forestal, la Ley de Aguas y la Ley del Ambiente, o hayan sido declarados por el Poder Ejecutivo reserva forestal, indígena, biológica o parque nacional. Rige a partir del primero de enero del año siguiente a la publicación del decreto que declara el área de la cuenca hidrográfica como zona protegida; la reserva forestal, indígena o biológica, parque nacional o similar. Para solicitar su no afectación al pago del Impuesto deberán aportar los siguientes documentos, según corresponda en cada caso, - los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas, deberán presentar certificación del MINAE en que conste tal circunstancia y de la porción del inmueble que está bajo esa condición;

- los inmuebles que constituyan reserva forestal, reserva biológica, parque nacional o similar deberán presentar certificación del Decreto Ejecutivo vigente, emitido por MINAE donde se haga constar tal circunstancia y de la porción del inmueble que está bajo esa condición;

A 5 c)

c) los inmuebles que constituyan reserva indígena deberán presentar certificación emitida por el CONAI en la que conste tal circunstancia la vigencia del decreto y la condición indígena del sujeto pasivo

c) Las instituciones públicas de educación y salud.

d) Los parceleros o los adjudicatarios del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), durante los primeros cinco años de la adjudicación.

R 5 e)

e) los sujetos pasivos incluidos en el inciso d) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar certificación emitida por el secretario de la Junta Directiva del I.D.A., en la cual se haga constar el día, mes y año de la adjudicación de la parcela para determinar que se encuentra dentro de los cinco años de la no afectación a este tributo.

e) Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco, salarios base; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de "salario base" usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2 de la Ley No. 7337 de 5 de mayo de 1993. **(Modificado por el inciso b) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997)**

R 5 f)

f) los sujetos pasivos incluidos en el inciso e) del artículo cuatro de la Ley, comprende terreno, instalaciones y construcciones existentes y puede tratarse de uno o varios derechos en copropiedad en una misma finca o de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, o que sobre una misma propiedad sea poseedor de uno o más derechos y que éste a la vez no cuente con otras propiedades o derechos a nivel nacional. Esta no afectación (45 salarios base) es única a nivel nacional, y regirá por período fiscal. Procede a petición de parte cuando demuestre el sujeto pasivo, esa condición, por medio de certificación del Registro Público y declaración de no ser poseedor de ningún inmueble sin inscribir

f) Derogado por artículo 3 inciso a) de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997.

g) Los inmuebles pertenecientes a iglesias y organizaciones religiosas pero sólo los que se dediquen al culto; además, los bienes correspondientes a las temporalidades de la Iglesia Católica; la Conferencia Episcopal de Costa Rica, la Arquidiócesis y las diócesis del país.

R 5 g)

g) los sujetos pasivos incluidos en el inciso g) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar una declaración jurada emitida por el apoderado de la organización religiosa donde se haga constar que el inmueble se dedica únicamente al culto. Asimismo una certificación emitida por el Registro Nacional donde se haga constar que está inscrito a nombre de la organización de que se trate.

h) Las sedes diplomáticas y las casas de habitación de los agentes diplomáticos y consulares, con las limitaciones que se generen al aplicar, en cada caso, el principio de reciprocidad sobre los beneficios fiscales.

R 5 h)

h) los sujetos pasivos incluidos en el inciso h) e i) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar declaración jurada emitida por el agente diplomático de mayor jerarquía, donde se haga constar que en los inmuebles correspondientes se encuentran las sedes diplomáticas o las casas de habitación de los agentes diplomáticos o consulares. Además donde conste la reciprocidad sobre los beneficios fiscales de ambos países. Entiéndase cuando la Sede Diplomática o el Organismo Internacional son propietarios del inmueble.

i) Los organismos internacionales que, en el convenio de sede aprobado por ley anterior, estén exonerados del impuesto territorial o de tributos en general.

j) La Cruz Roja y los inmuebles destinados a los bomberos.

R 5 j)

i) los sujetos pasivos incluidos en el inciso j) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar declaración jurada emitida por la autoridad superior correspondiente, donde se haga constar que la ley que los exonera del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de tributos en general se encuentra vigente, indicando el número y fecha de "La Gaceta" donde se publicó.

k) Los bienes de uso común, propiedad de las personas jurídicas amparadas a la Ley No. 3859 y sus reformas.

R 5 j)

i) los sujetos pasivos incluidos en el inciso j) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar declaración jurada emitida por la autoridad superior correspondiente, donde se haga constar que la ley que los exonera del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de tributos en general se encuentra vigente, indicando el número y fecha de "La Gaceta" donde se publicó.

l) Los inmuebles pertenecientes a las asociaciones declaradas de utilidad pública por las autoridades correspondientes. **(Adicionado por artículo 2 inciso a) de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997)**

R 5 k)

k) los sujetos pasivos incluidos en el inciso l) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar certificación emitida por el Registro Nacional o notario público donde se haga constar la propiedad del inmueble. Además certificación emitida por DINADECO donde conste la vigencia de la asociación de desarrollo comunal y que el inmueble esté destinado al uso común de las asociaciones.

R 5 l)

l) los inmuebles pertenecientes a las asociaciones declaradas de utilidad pública, deberán presentar certificación emitida por el Registro Nacional o notario público donde se haga constar la propiedad del inmueble. Además de presentar certificación emitida por el notario público donde conste la vigencia del decreto ejecutivo declarando de utilidad pública a dichas asociaciones.

Artículo 5.- Crédito tributario.

Las municipalidades podrán otorgar un crédito tributario, parcial o total, equivalente al monto anual del impuesto territorial, que les corresponda pagar a las instituciones o las organizaciones, públicas o privadas y sin fines de lucro; que cumplan con objetivos sociales en su territorio. Esta disposición se aplicará conforme al principio de igualdad y de no discriminación.

El Reglamento de la presente Ley establecerá los alcances para aplicar las disposiciones de este Título.

REG. Artículo 6o.- Crédito Tributario.

Cada municipalidad, mediante resolución del Concejo Municipal definirá, por una única vez, cuáles son las actividades que representan los objetivos sociales para los efectos del crédito tributario a que se refiere el Artículo 5 de esta Ley. Tal definición deberá ser publicada en el Diario Oficial "La Gaceta".

El crédito tributario será aplicable únicamente en el período fiscal en el cual se realiza la inversión, previa solicitud del interesado y comprobación por parte de la municipalidad correspondiente. Si se tratare de dinero en efectivo, la solicitud al Concejo debe ser acompañada de certificación de un contador público autorizado.

El crédito tributario será total si el monto de la obra, inversión o aporte al objetivo social es mayor o igual al impuesto que le corresponda en el cantón, correspondiente al período fiscal en que se haga la construcción o inversión. Si el monto de la inversión o aporte, es inferior al monto del impuesto, el crédito será parcial hasta por ese monto. En ningún caso el monto del crédito tributario podrá exceder del impuesto anual a pagar. Su aplicación debe respetar los principios de igualdad y no discriminación.

CAPÍTULO III

Sujetos pasivos del impuesto

Artículo 6.- **Sujetos pasivos.**

Son sujetos pasivos de este impuesto:

- a) Los propietarios con título inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Los propietarios de finca, que no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad.
- c) Los concesionarios, los permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza o de la zona marítima terrestre, pero solo respecto de las instalaciones o las construcciones fijas mencionadas en el artículo 2 de la presente Ley, pues, para el terreno, regirá el canon municipal correspondiente.
- d) Los ocupantes o los poseedores con título, inscribible o no inscribible en el Registro Público, con más de un año y que se encuentren en las siguientes condiciones: poseedores, empresarios agrícolas, usufructuarios, aparceros rurales, esquilmos, prestatarios gratuitos de tierras y ocupantes en precario.

En el último caso, el propietario o el poseedor original del inmueble podrá solicitar a la Municipalidad que la obligación tributaria se le traslade al actual poseedor, a partir del período fiscal siguiente al de su solicitud, mediante procedimiento que establecerá el Reglamento de esta Ley.

Artículo 8o.- Del traslado de la obligación tributaria.

Para los efectos del traslado de la obligación tributaria a que se refiere el inciso d) del artículo 6 ibídem, en el caso de los ocupantes en precario, se establece el siguiente procedimiento:

Presentar, a la municipalidad respectiva, solicitud escrita, adjuntando a la misma las pruebas fehacientes (Acta de inspección del Instituto de Desarrollo Agrario que indique el área ocupada, o las pruebas que considere pertinentes) para el descargo del valor del bien de la base imponible registrada, indicando si la disminución en la misma es parcial o total. La municipalidad correspondiente procederá al descargo respectivo en la proporción del área despojada del inmueble, previa verificación e informe de campo.

De previo a resolver, el Concejo dará audiencia al ocupante en precario. Asimismo, cada municipalidad aportará un informe de la inspección de campo que contendrá la verificación de los hechos. Vencido el plazo otorgado para la audiencia y evacuada la prueba aportada por las partes, se procederá a la emisión de la resolución correspondiente.

e) Los parceleros del IDA, después del quinto año y si el valor de la parcela es superior al monto fijado en el inciso f) del artículo 4 de esta Ley.

De conformidad con este artículo, la definición del sujeto pasivo no prejuzga sobre la titularidad del bien sujeto a imposición. En caso de conflicto, la obligación tributaria se exigirá al sujeto que conserve el usufructo del inmueble, bajo cualquier forma.

REG. Artículo 10.- Responsabilidad de los sujetos pasivos.

Los sujetos pasivos señalados en el artículo 6o. de esta Ley, serán los responsables del pago del impuesto y sus recargos, sin embargo la Administración Tributaria podrá cobrar el impuesto de períodos atrasados con los respectivos recargos al propietario actual, quien tendrá derecho de exigirle a su anterior propietario que le reintegre lo pagado por dicho concepto. Ningún convenio celebrado entre particulares sobre el pago del impuesto sobre bienes inmuebles obliga a la administración tributaria.

REG. Artículo 7o.- Obligación de los sujetos pasivos.

Son contribuyentes de este impuesto los sujetos pasivos indicados en el artículo 6 de la Ley y deberán declarar la condición en que se encuentra el inmueble al uno de enero de cada año, en cuanto a si está inscrito, sin inscribir, si es ocupación en precario, u otros. En casos de terrenos que nunca fueron inscritos Registro Público de la Propiedad, deberá el propietario indicar el justo título que le otorga la posesión sobre el inmueble.

Artículo 7.- Propiedades de condueños.

Cuando una propiedad pertenezca a varios condueños, cada uno pagará una parte del impuesto proporcional a su derecho sobre el inmueble. En caso de mora, la hipoteca legal preferente se ejecutará sobre los respectivos derechos.

REG. Artículo 9o.- Propiedad de condueños.

En el caso que el inmueble pertenezca a varios condueños, la base imponible a considerar será el valor total de la propiedad registrado en la respectiva Municipalidad. Cada condueño cancelará el impuesto resultante en la misma proporción de su

derecho, previa consideración y condiciones que expresa el artículo 4 inciso e) de la Ley y el artículo 5, de este reglamento.

Artículo 8.- Responsabilidad de los sujetos pasivos.

Los sujetos pasivos responden por el pago del impuesto, los respectivos intereses y la mora que pesan sobre el bien. El término de prescripción para cobrar las sumas a que se refiere este artículo será de tres años.

El titular actual responde solidariamente por los impuestos que no ha pagado y por los respectivos intereses y recargos pendientes de los capítulos anteriores. En todo caso, el propietario actual tendrá el derecho de exigir, de su antecesor y antecesores en el dominio del inmueble, el reembolso de lo pagado por el tiempo que les haya pertenecido.

Los convenios celebrados entre particulares sobre el pago del impuesto, no son aducibles en contra de la Administración Tributaria. Quién cancele el impuesto sin tener obligación, podrá subrogar los derechos del obligado al impuesto.

REGLAMENTO artículo 10.- Responsabilidad de los sujetos pasivos.

Los sujetos pasivos señalados en el artículo 6o. de esta Ley, serán los responsables del pago del impuesto y sus recargos, sin embargo la Administración Tributaria podrá cobrar el impuesto de períodos atrasados con los respectivos recargos al propietario actual, quien tendrá derecho de exigirle a su anterior propietario que le reintegre lo pagado por dicho concepto. Ningún convenio celebrado entre particulares sobre el pago del impuesto sobre bienes inmuebles obliga a la administración tributaria.

CAPÍTULO IV

Base imponible y avalúos

Artículo 9.- Base imponible para calcular el impuesto.

La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor del inmueble registrado en la Administración tributaria, al 1 de enero del año correspondiente.

Se entenderá por Administración Tributaria el órgano administrativo municipal a cargo de la percepción y fiscalización de los tributos. **(Modificado por el artículo 1 inciso c) de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997)**

REG. Artículo 11.- De la base imponible.

El impuesto se determinará sobre el valor registrado de la totalidad de los bienes inmuebles del contribuyente, en el municipio respectivo, al primero de enero de cada año.

La base imponible es la sumatoria de los valores registrados para cada inmueble, sobre la cual se aplica la tarifa indicada en el artículo 23 de la ley, de conformidad con lo señalado en el artículo 14, 15 y 16 de la Ley.

Artículo 19.- Atribuciones.

El Organismo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles tendrá las siguientes atribuciones:

a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades, que consisten en la metodología de valoración para el terreno que es única y que hace uso de una serie de variables. Estas a su vez se utilizan para diseñar un programa de valoración que es específico para cada una de las fincas dentro de un cantón. Este

programa de valoración utiliza el método de valoración comparativo y se le aplican los factores, de corrección para el terreno. Para las construcciones fijas y permanentes e instalaciones se aplica el manual de valores base unitarios por tipología constructiva, así como las tablas de depreciación.

b) Suministrar a las Municipalidades, la metodología para elaborar los avalúos de los bienes inmuebles por parte de las municipalidades Los métodos a usar serán: Para valorar terrenos se usará el Método Comparativo o de mercado, el cual hace uso de factores de corrección o de ajuste para individualizar el valor de cada predio de acuerdo a sus propias características, al compararse con el lote tipo Estos factores de corrección son obtenidos mediante estudio estadísticos. En la valoración de construcciones fijas y permanentes e instalaciones, se usará el método de Costo de Reposición, el cual se basa en el principio de sustitución. Para determinar el valor de cada construcción e instalación, el valor base o valor de referencia establecido en el Manual de Valores Unitarios de Construcciones Instalaciones por Tipología Constructiva, deberá ajustarse por depreciación de acuerdo a la edad y estado de conservación. Lo factores de corrección y valores base para terrenos, Valore Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva y el método de depreciación, serán establecidos por el Organo de Normalización Técnica, para su aplicación por parte d las municipalidades, previa publicación.

c) El método que se utilizará para la depreciación de construcciones e instalaciones, es el de Ross-Heidecke; no obstante, el Organo podrá habilitar el uso de otro método de depreciación, previa notificación a los Municipalidades y contribuyentes. Para futuros cambios en la Valoración de Bienes, el Organo podrá implementar otro método de valoración, el que será comunicado previamente a las municipalidades y que éstas a su vez lo pongan en conocimiento de sus administrados. Actualizar anualmente o cuando se estime necesario de común acuerdo entre la municipalidad y el Organo, los planos de valores, los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano, y servicios públicos del terreno.

d) Analizar y recomendar en un plazo no mayor de 30 días hábiles la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades.

e) Conocer de los asuntos que las leyes y decretos relacionados con materia de valoración municipal señalen. Las municipalidades podrán solicitar en el primer trimestre de cada año al Organo d Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles, su Plan Operativo Anual, a efecto de planificar y organizar conforme al mismo todo lo relacionado con la coordinación de dicho ente.. El Organo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles capacitará a las municipalidades en el campo de la valorización e informará a las mismas de otras fuentes d capacitación y formación en esta materia.

f) Deberá el Organo de Normalización Técnica recomendar y asesora a las municipalidades en las actividades de gestión de cobro, sistemas y métodos de recaudación y otras actividades de gestión tributaria que conlleven una mejora en sus servicios.

Artículo 10.- **Valoración de los inmuebles.**

Para efectos tributarios, todo inmueble debe ser valorado. Los inmuebles se valorarán al acordarse una valuación general y al producirse alguna de las causas que determinen la modificación de los valores registrados, de acuerdo con esta Ley.

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

La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Solo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo. **(modificado por el inciso d) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997)**

REG. Artículo 12.- De los avalúos.

Todo bien inmueble, aún cuando no esté afecto, debe ser valorado cuando se decreta una valuación general y al producirse alguna de las causales que modifican el valor, indicadas en la ley. La metodología para realizar los avalúos de los bienes inmuebles serán publicados por las municipalidades en el Diario Oficial "La Gaceta", y en un diario de circulación nacional en forma anual. Si no se publica, rige la anterior.

REG. Artículo 15.- De la notificación.

Todo sujeto pasivo propietario o poseedor de un inmueble, al que la Administración Tributaria le haya realizado un avalúo individual o una valoración general, deberá ser notificado del mismo.

REG. Artículo 17.- Vigencia de un avalúo.

Todo avalúo que se realice sea general o individual, de oficio o a petición de parte, tendrá una vigencia de cinco años.

Artículo 10 Bis.- **Avalúo y Valoración.**

Para los efectos de esta Ley, se define como avalúo el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones, que sirven para determinar el valor de un bien inmueble de naturaleza urbana o rural, tomando en cuenta su uso. Este avalúo deberá ser elaborado por un profesional incorporado al Colegio de Ingenieros Agrónomos o al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con amplia experiencia en la materia, referido en la moneda oficial del país y emitido en una fecha determinada.

Se entenderá por valoración toda modificación de la base imponible de los inmuebles realizada por las municipalidades siguiendo los criterios técnicos del Órgano de

Normalización Técnica. (Adicionado por el inciso b) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997)

REG. Artículo 15.- De la notificación.

Todo sujeto pasivo propietario o poseedor de un inmueble, al que la Administración Tributaria le haya realizado un avalúo individual o una valoración general, deberá ser notificado del mismo.

Artículo 11.- **Participación de la Administración Tributaria.**

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

Cuando el sujeto pasivo, debidamente notificado, por la Administración Tributaria, del nuevo valor registrado por cualquiera de las causas referidas en el Capítulo IV de esta Ley, no esté de acuerdo, tendrá el derecho a interponer los recursos establecidos en la presente Ley. (Modificado por el inciso e) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997)

CAPÍTULO V

Órgano de Normalización Técnica

(Así adicionado este Capítulo por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997 además corre la numeración del articulado subsiguiente)

Artículo 12.- **Creación del Órgano de Normalización Técnica.**

Créase el Órgano de Normalización Técnica con desconcentración mínima y adscrito al Ministerio de Hacienda. Será un órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades. Tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional; además, optimizar la administración del impuesto.

El Órgano de Normalización Técnica tendrá las siguientes atribuciones:

a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades.

REG 19 a)

a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades, que consisten en la metodología de valoración para el terreno que es única y que hace uso de una serie de variables. Estas a su vez se utilizan para diseñar un programa de valoración que es específico para cada una de las fincas dentro de un cantón. Este programa de valoración utiliza el método de valoración comparativo y se le aplican los factores, de corrección para el terreno. Para las construcciones fijas y permanentes e instalaciones se aplica el manual de valores base unitarios por tipología constructiva, así como las tablas de depreciación.

b) Mantener coordinación estricta con las municipalidades y el Catastro Nacional, para desarrollar en forma óptima la valoración.

c) Suministrar a las municipalidades los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno. El detalle de los métodos que emane del Órgano de Normalización Técnica se regulará en el Reglamento de la presente Ley.

REG 19 b)

b) Suministrar a las Municipalidades, la metodología para elaborar los avalúos de los bienes inmuebles por parte de las municipalidades. Los métodos a usar serán: Para valorar terrenos se usará el Método Comparativo o de mercado, el cual hace uso de factores de corrección o de ajuste para individualizar el valor de cada predio de acuerdo a sus propias características, al compararse con el lote tipo. Estos factores de corrección son obtenidos mediante estudio estadísticos. En la valoración de construcciones fijas y permanentes e instalaciones, se usará el método de Costo de Reposición, el cual se basa en el principio de sustitución. Para determinar el valor de cada construcción e instalación, el valor base o valor de referencia establecido en el Manual de Valores Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, deberá ajustarse por depreciación de acuerdo a la edad y estado de conservación. Los factores de corrección y valores base para terrenos, Valores Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva y el método de depreciación, serán establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, para su aplicación por parte de las municipalidades, previa publicación.

d) Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades, con el objeto de aplicar las correcciones necesarias.

REG 19 d)

d) Analizar y recomendar en un plazo no mayor de 30 días hábiles la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades.

e) Conocer de otros asuntos que las leyes y los reglamentos señalen.

Para pleno conocimiento de los sujetos pasivos, anualmente las municipalidades deberán publicar, en La Gaceta y en un diario de circulación nacional, los criterio y las disposiciones generales que dicte el Órgano de Normalización Técnica.(**adicionado por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, el antiguo artículo 12 es ahora el artículo 14)**)

Artículo 13.- **Asignación y utilización de recursos.**

El Ministerio de Hacienda tomará las provisiones presupuestarias para el desarrollo adecuado del Órgano de Normalización Técnica Municipal. A fin de cumplir sus objetivos, contará también con el uno por ciento (1%) de lo que cada municipalidad recaude por el impuesto sobre bienes inmuebles. Este fondo podrá ser utilizado únicamente para lo fines específicos de esta Ley. La Contraloría General de la República fiscalizará el uso y destino de dichos recursos y rendirá cuentas anualmente a las Municipalidades. (**adicionado por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997; el antiguo numeral 13 es ahora el artículo 15)**)

REG. Artículo 20.- Financiamiento del órgano de normalización técnica en valoración de bienes.

El Ministerio de Hacienda tomará las provisiones presupuestarias para el adecuado funcionamiento y desarrollo del Organo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles, para lo cual contará además, con el 1% de lo que cada municipalidad recaude por e impuesto sobre bienes inmuebles. Este porcentaje será utilizado únicamente para el funcionamiento y desarrollo de dicho órgano, de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Las municipalidades deberán depositar el aporte del uno por ciento (1 %) de la recaudación de este impuesto, trimestralmente, mediante el uso de entero de gobierno en los primeros diez días hábiles de los meses de enero, abril, julio y octubre. La Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda, definirá el procedimiento para el traslado de dichos recursos de conformidad con la normativa vigente.

CAPÍTULO VI

Modificación del valor

(Así modificado tácitamente la numeración de este Capítulo por el inciso c) del artículo 2 de la Ley número 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del V al VI)

Artículo 14.- **Modificación automática de la base imponible de un inmueble.**

La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por :

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

REG. Artículo 49.- Sobre la copia de escritura pública donde se traspase un inmueble.

Dentro del mes siguiente a su otorgamiento, el Notario Público autorizante deberá enviar a la respectiva municipalidad, copia de la escritura pública sobre bienes inmuebles inscritos o sin inscribir en el Registro Público cuando certifique la fecha cierta del documento privado donde se traspase un inmueble. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a interponer queja ante la Corte Suprema de Justicia, contra el citado Notario.

La municipalidad respectiva podrá utilizar la citada copia de escritura, para actualizar el valor de la propiedad que se traspasa, si el valor de ésta es mayor al registrado, aún cuando el citado documento no esté debidamente inscrito en el Registro Público.

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

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

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

e) El fraccionamiento de un inmueble.

REG. ARTICULO 21. De las modificaciones automáticas

En los casos de modificaciones automáticas señalados en los incisos a, b, c, d y e del artículo 14 de la Ley, cuando el nuevo valor es mayor al valor registrado servirán de

base imponible a partir del período fiscal siguiente al que se produzcan las modificaciones, sin necesidad de notificación al interesado.

En relación con la rectificación de cabida, para establecer el nuevo valor se utilizará el área aportada por el plano catastrado, multiplicada por el valor unitario registrado.

Para los efectos de lo señalado en el inciso e) del artículo 14 se considera fraccionamiento tanto la segregación como la división de una finca. En el fraccionamiento se aplicará la proporcionalidad del valor registrado de la finca madre, según el área segregada o dividida.

f) La construcción o adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieran permiso de construcción, cuya tasación modificará la base imponible, siempre que representen un valor igual o superior al veinte por ciento (20%) del valor registrado. En los terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, las mejoras o construcciones efectuadas en ellos, en beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción. **(modificado por el inciso f) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997; así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley número 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 12 al 14)**

REG. Artículo 22.- Modificación por construcción o adición.

Para los casos de construcción o adición de mejoras que representen un valor igual o superior al 20% del valor registrado, y que requieran permiso de construcción, (construcción nueva, construcción para ampliación, remodelación) previstos en el inciso f) del referido artículo 14, se sumará al valor registrado el monto de la construcción o mejora que indique el permiso de construcción y la nueva base imponible regirá en el período fiscal siguiente, a aquel en que expiró el tiempo previsto de construcción, sin necesidad de notificación al interesado, sin perjuicio que éste demuestre que la obra no esté concluida, o que mediante inspección se determine el avance de la obra.

En obras cuyo plazo de construcción se extiende por más de un periodo fiscal, se irá ajustando anualmente, adicionando el valor de la etapa de construcción concluida a la base imponible anterior para ser aplicado al período siguiente.

En todos los casos para determinar el valor de las mejoras e instalaciones, construcciones fijas o permanentes, las municipalidades, tomarán como referencia el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva vigente, suministrado por el Organismo

Artículo 15.- **Causas de modificación del valor registrado.**

La Administración Tributaria podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, mediante valoración, de oficio o a solicitud del interesado en los siguientes casos:

- a) La construcción de autopistas, carreteras, caminos vecinales u obras públicas y las mejoras sustanciales que redunden en beneficio de los inmuebles.
- b) El perjuicio que sufra un inmueble por causas ajenas a la voluntad de su titular.
- c) El valor que se derive de la valoración realizada por las municipalidades, aplicando los criterios establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda.

En los casos anteriores y en cualquier otro que implique modificación del valor registrado, por cualquier causa, deberá notificarse al interesado, de conformidad con el artículo 14 de esta Ley. (Nota: el artículo 14 pasó a ser el 16) **(Así reformado por el inciso g) del artículo 1 de la Ley número 7729 del 15 de diciembre de 1997) (Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley número 7729 del 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 13 al 15)**

REG. Artículo 23. Otras causas de modificación del valor registrado.

Cuando el inmueble experimente aumento o pérdida de su valor, conforme las causas señaladas en el artículo 15 de la ley, la Administración Tributaria de oficio o a petición de parte, podrá modificar el valor registrado del inmueble.

Cuando el valor se incremente por la construcción de obras de infraestructura, señaladas en el inciso a) del artículo 15, en beneficio del inmueble, la modificación del valor deberá ser notificada al interesado, y surtirá efecto, a partir del período fiscal siguiente, al que la resolución que lo ordene adquiera firmeza.

En los casos de perjuicio que sufra el inmueble por motivos ajenos a la voluntad del propietario, (incendio, terremoto o inundación) el interesado podrá solicitar en cualquier momento, que la administración tributaria efectúe un peritazgo especial al bien, para que se disminuya su valor. Esta modificación también será notificada al interesado, y previa resolución del Concejo Municipal, y tendrá vigencia a partir del momento en que ocurrió el hecho.

REG. Artículo 24.- Modificación por valoraciones realizadas por la Municipalidad.

En todos los casos de modificación administrativa por valoración individual o valoración general, la Administración Tributaria debe tomar como referencia los valores base en las plataformas de valores de terrenos y el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, previamente publicados y siguiendo las normas del Organo.

El valor base del terreno, es el valor del lote o parcela con características comunes más frecuente de una zona homogénea.

Para individualizar el valor del terreno, o el valor de la construcción, edificaciones o instalaciones, el valor base deberá ser ajustado de acuerdo a las características propias del inmueble, aplicando los factores de corrección.

Los valores base de terreno, el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, los factores de corrección y las tablas de depreciación, serán los correspondientes a la última publicación en el diario oficial "La Gaceta" y en un diario de circulación nacional. Dichas publicaciones estarán a cargo de las municipalidades, de conformidad con el artículo 12 de la Ley.

Artículo 16.- Declaraciones de inmuebles.

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

El valor declarado se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, si no se corrige dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, sin perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 12 y 13 de la presente Ley.

(Nota: los artículos 12 y 13 son ahora 14 y 15)

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

En este último caso, deberá incorporarse al expediente administrativo, el comprobante de correo certificado o el del medio utilizado cuando se procedió a notificar a la dirección señalada o, subsidiariamente, a la del inmueble. **(Así reformado por el inciso h) del artículo 1 de la Ley 7729 del 15 de diciembre de 1997)**

(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997 que lo trasladó del 14 al 16)

REG. Artículo 25.- Periodicidad de la declaración de bienes inmuebles.

La Administración Tributaria, deberá poner a disposición de los contribuyentes de su cantón un formulario de declaración de bienes inmuebles y su instructivo. Mediante resolución debidamente publicada en el Diario Oficial establecerá el período para la distribución y recepción de las declaraciones del impuesto sobre bienes inmuebles, lo que no implica la aceptación del monto declarado por el sujeto pasivo, pudiendo ser corregido según lo establecido en los artículos 15 inciso c) y 16 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

REG Artículo 27.- Obligatoriedad de la declaración de bienes inmuebles.

Los sujetos pasivos están obligados a presentar, a la municipalidad donde se hallen sus bienes inmuebles, una declaración sobre el valor estimado de los mismos, de conformidad con los artículos 6 y 16 de la Ley, independientemente de que no estén afectos al impuesto. Estas declaraciones de bienes inmuebles deberán ser realizadas por los sujetos pasivos por lo menos cada cinco años.

REG. Artículo 28.- Fiscalización de las declaraciones de bien inmuebles.

La Administración Tributaria verificará los valores de todos los bienes declarados, y en virtud de ello, tendrá la facultad de aceptarlos u objetarlos, dentro del período fiscal siguiente al de su presentación. El valor declarado por el contribuyente se constituirá en la base imponible del impuesto, si no es objetado por la Administración dentro del lapso señalado.

De objetarse el valor declarado, la base imponible para el cálculo del impuesto será el valor registrado anterior, hasta la firmeza de resolución de la modificación y la municipalidad lo notificará conforme procedimiento establecido en los artículos 16 de la Ley y el artículo 32 presente reglamento.

Artículo 29.- Rectificación de declaraciones de bienes inmuebles.

En el caso de las declaraciones de los propietarios de bienes inmuebles que fueron objetadas por la municipalidad, según el artículo anterior, la Administración Tributaria correspondiente, atendiendo razones oportunidad y conveniencia, antes de proceder a su modificación administrativa, podrá gestionar por escrito una rectificación voluntaria por parte del sujeto pasivo, otorgándole un plazo de diez (10) días para que se apersona y rectifique los valores de los bienes inmuebles declarados.

De no prosperar esta gestión, se realizará la modificación administrativa correspondiente, mediante valoración del inmueble tomando como referencia la plataforma de valores, manual de valores unitarios de construcciones e instalaciones por tipología constructiva previamente publicados, y siguiendo normas y directrices que para efecto haya emitido el Organo.

Cuando la rectificación es voluntaria y aceptada por la Administración, el valor declarado se tomará como base imponible del impuesto para el período fiscal siguiente al de la presentación de rectificación. Cuando el nuevo valor es fijado por la Administración Tributaria, por medio de valoración individual o general, se tomará como base imponible en el período fiscal siguiente, al que adquiere firmeza resolución que lo establezca.

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

Cuando no exista declaración de bienes por parte del titular del inmueble, conforme al artículo anterior, la Administración Tributaria 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 cinco años contemplado en la presente Ley.

La valoración general se hará considerando los componentes terreno y construcción, si ambos estuvieren presentes en la propiedad, o únicamente el terreno, y podrá realizarse con base en el área del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el valor de la zona homogénea donde se ubica el inmueble dentro del respectivo distrito. Para tales efectos; se entenderá por zona homogénea el conjunto de bienes inmuebles con características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico.

En esos casos de valoración o modificación de la base imponible, si el interesado no hubiere señalado el lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro municipal, se le notificará mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales, No. 7637, de 21 de Octubre de 1996. De haberse indicado lugar para recibir notificaciones, la Administración Tributaria procederá

conforme al dato ofrecido por el administrado. (**Así reformado por el inciso i) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997**)

(**Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 15 al 17**)

REG. Artículo 27.- Obligatoriedad de la declaración de bienes inmuebles.

Los sujetos pasivos están obligados a presentar, a la municipalidad donde se hallen sus bienes inmuebles, una declaración sobre el valor estimado de los mismos, de conformidad con los artículos 6 y 16 de la Ley, independientemente de que no estén afectos al impuesto. Estas declaraciones de bienes inmuebles deberán ser realizadas por los sujetos pasivos por lo menos cada cinco años.

REG. Artículo 31.- No presentación de la declaración de bienes.

En caso que el sujeto pasivo no presente la declaración de bienes en el período establecido al efecto, la administración tributaria tendrá la potestad de modificar el valor de los inmuebles, a través de una valoración general o individual de los inmuebles sin declarar, (valoración de oficio).

REG. Artículo 32.- Procedimiento para realizar las notificaciones.

Todas las valoraciones que efectúen las municipalidades deben ser notificadas al interesado, siguiendo los procedimientos establecidos por la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, N° 7637 de 21 de octubre de 1996.

La comunicación del nuevo valor contendrá: las características del inmueble y los factores utilizados en la determinación del valor. El valor debe desglosarse en sus componentes, terreno, instalaciones y construcciones fijas y permanentes y en lo conducente debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, y además debe indicarse los recursos a que tiene derecho, en caso de reclamo.

Artículo 18.- **Referencias para peritajes.**

Derogado artículo 3 inciso b) de la Ley 7729 del 15 de diciembre de 1997.

(**Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 16 al 18**)

Artículo 19.- **Recursos contra la valoración y el avalúo.**

En todas las Municipalidades, se establecerá una oficina de valoraciones que deberá estar a cargo de un profesional capacitado en esta materia incorporado al colegio respectivo. Esta oficina contará con el asesoramiento directo del Órgano de Normalización Técnica.

Cuando exista una valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no acepte el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles, contados a partir de la notificación respectiva, para presentar formal recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones. Esta dependencia deberá resolverlo en un plazo máximo de quince días hábiles. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar formal recurso de apelación ante el Concejo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina.

El contribuyente podrá impugnar la resolución del Concejo municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El citado Tribunal deberá resolver en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la interposición del recurso.

Mientras el Tribunal no se pronuncie sobre el fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez dictada esta resolución y notificadas las partes, se dará por agotada la vía administrativa.

La resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Superior Contencioso-Administrativo, de acuerdo con el artículo 83 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. **(modificado por el inciso j) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 del 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 17 al 19)**

REG. Artículo 16.- De los recursos.

El sujeto pasivo que no esté de acuerdo con el nuevo valor notificado, según lo establecido en el artículo anterior, tendrá derecho a interponer los recursos establecidos en el artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y artículo 33 de este Reglamento.

REG. Artículo 33.- Recursos contra las valoraciones generales individuales.

Cuando la Administración Tributaria practique una valoración general o individual, el contribuyente que se considere afectado por el valor establecido, tendrá derecho de interponer recurso de revocatoria ante la Oficina de Valoraciones de la respectiva Municipalidad, dentro de los quince días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a su respectiva notificación.

Si el recurso fuere declarado sin lugar, el contribuyente podrá presentar formal recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina de Valoraciones.

En ambos recursos, el contribuyente debe señalar el factor o factores de ajuste aplicados a las características físicas del terreno o la construcción, con los cuales no

está conforme, debiendo aportar forzosamente, las pruebas que fundamentan su reclamo.

En la resolución de los recursos, la Administración Tributaria queda obligada a referirse únicamente a aquellos factores que fueron impugnados.

De no existir impugnación por parte del sujeto pasivo dentro del término establecido al efecto, la comunicación del nuevo valor se convertirá en resolución determinativa y en acto administrativo consentido, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 32 de este Reglamento. Dicho valor se registrará sin más trámite y regirá a partir del periodo fiscal siguiente, conforme los términos y condiciones establecidos en el artículo 9 de la Ley.

REG.Artículo 34.- Recurso jerárquico impropio ante el tribunal fiscal administrativo.

Cuando el contribuyente impugne la resolución del Concejo Municipal, mediante recurso de apelación para ante el Tribunal Fiscal Administrativo, el Concejo se limitará a admitir el recurso si fuera procedente. En la resolución que admite el recurso, ordenará el envío del expediente al órgano de alzada, y a la vez emplazará a las partes para que se apersonen al citado tribunal y presenten los alegatos y pruebas pertinentes en defensa de sus derechos y señale lugar o fax para recibir notificaciones. El expediente administrativo debe ser remitido al Tribunal Fiscal Administrativo debidamente foliado; en caso de que se trate de copias las mismas deben estar certificadas por el funcionamiento competente.

En la tramitación de los recursos el Tribunal tendrá amplia facultad para solicitar la información y los criterios técnicos al Organo de Normalización Técnica, o a cualquier otra institución que considere pertinente.

En estos casos, mientras el Tribunal Fiscal Administrativo no dicte sentencia en el asunto, la base imponible para el cobro del impuesto será el valor anterior al de la modificación efectuada por la Administración Tributaria.

La resolución que dicte el Tribunal Fiscal Administrativo, da por agotada la vía administrativa y podrá impugnarse ante el Tribunal Contencioso Administrativo, dentro de los 30 días siguientes al de su notificación, conforme lo establece el artículo 165 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y 83 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

REG.Artículo 35.- Apelación por inadmisión.

Denegada una apelación de derecho por el Concejo Municipal, el interesado podrá acudir ante el Tribunal Fiscal Administrativo y apelar por inadmisión. En la substanciación y trámite

de dicha apelación se deben aplicar en lo pertinente las disposiciones de los artículos 157 del Código Tributario y 583 a 590 del Código Procesal Civil.

Artículo 20.- **Impugnación de la resolución del Concejo.**

Derogado por artículo 3 inciso b) de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997; así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 18 al 20)

CAPÍTULO VII

Impuesto, fecha y lugares de pago

(Así modificada tácitamente la modificación de este Capítulo por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del VI al VII)

Artículo 21.- **Vigencia de modificación de valor.**

Una vez firme en vía administrativa, toda modificación de valor se tomará en cuenta para fijar el impuesto, a partir del primer día del año siguiente a aquel en que sea notificada. **(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 19 al 21)**

REG. Artículo 37.- Sobre la forma de pago del impuesto y el incentivo por pronto pago.

Cada Administración Tributaria, debe comunicar en el mes de diciembre de cada año, a los contribuyentes del impuesto sobre bienes inmuebles, mediante publicación en el Diario oficial, la forma de pago del impuesto, si es en forma anual, semestral o trimestral. Si no se publica la resolución indicada se entenderá que rige la del año anterior.

Las Municipalidades previa resolución fundada, y debidamente divulgada, podrán otorgar descuento por pronto pago del tributo, cuando el sujeto pasivo cancele por adelantado en el primer trimestre los impuestos de todo el año.

Artículo 22.- **Características del impuesto.**

El impuesto establecido en esta Ley es anual; el período se inicia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año calendario. Se determinará sobre el valor de cada inmueble y estará a cargo del sujeto pasivo.

El impuesto anual determinado conforme se dispone en el párrafo anterior, se debe pagar anual o semestralmente o en cuatro cuotas trimestrales, según lo determine cada municipalidad.

Los pagos se acreditarán, en primer lugar, a los períodos vencidos. Si la cuenta está al cobro judicial o en arreglo de pago, el contribuyente puede pagar, también por su orden, las cuotas originadas después del cobro o arreglo.

La falta de cancelación oportuna generará el pago de intereses, que se regirá por lo establecido en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. (Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 20 al 22)

REG. Artículo 37.- Sobre la forma de pago del impuesto y el incentivo por pronto pago.

Cada Administración Tributaria, debe comunicar en el mes de diciembre de cada año, a los contribuyentes del impuesto sobre bienes inmuebles, mediante publicación en el Diario oficial, la forma de pago del impuesto, si es en forma anual, semestral o trimestral. Si no se publica la resolución indicada se entenderá que rige la del año anterior.

Las Municipalidades previa resolución fundada, y debidamente divulgada, podrán otorgar descuento por pronto pago del tributo, cuando el sujeto pasivo cancele por adelantado en el primer trimestre los impuestos de todo el año.

REG. Artículo 39.- Sobre los pagos efectuados en forma tardía.

El pago efectuado fuera del plazo acordado por la municipalidad. (Trimestres, semestre, anual), produce la obligación de pagar junto con el tributo adeudado, los intereses que señala el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

La condonación de intereses procederá mediante resolución administrativa, y solo cuando se demuestre que éstos tuvieron como causa, error imputable a la Administración Tributaria

Artículo 23.- **Porcentaje del impuesto.**

En todo el país, el porcentaje del impuesto será de un cuarto por ciento (0,25 %) y se aplicará sobre el valor del inmueble registrado por la Administración Tributaria. (Así reformado por el inciso k) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la misma ley, que lo trasladó del 21 al 23)

REG. Artículo 38.- Sobre la tarifa del impuesto.

La tarifa del impuesto será única a nivel nacional de un cero coma veinticinco por ciento (0,25 %), y se aplicará a la base imponible registrada en la Administración Tributaria al uno de enero de cada año. El atraso de un mes o fracción de mes, acarreará el pago de los intereses, de acuerdo con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Artículo 24.- **Percepción del Tributo.**

Para facilitar la percepción del tributo, el Estado y sus instituciones, autónomas y semiautónomas, que paguen salarios, dietas, pensiones, jubilaciones o cualquier otra renta semejante, podrán retener, en cada período de pago, la suma que los interesados voluntariamente indiquen, para cubrir el monto del impuesto al que se refiere esta Ley, cuando sean sujetos pasivos de él.

Los agentes retenedores deberán remitir el dinero a las municipalidades, en el plazo máximo de tres meses. Vencido este término, se cobrarán los intereses conforme se estipula en esta Ley. (Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 22 al 24)

REG. Artículo 40.- Prorrogas y facilidades de pago.

Todo contribuyente podrá solicitar en cualquier momento, una facilidad de pago sobre sus deudas, ya sea que se encuentren en vía administrativa o judicial, siguiendo para ello las normas y requisitos que la municipalidad deberá publicar para información de sus administrados de conformidad con lo que señala el artículo 38 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

REG. Artículo 45.- Sobre la retención del impuesto por agentes pagadores.

Cuando los interesados voluntariamente deseen que parte de su ingreso, por salario, dietas, pensiones, jubilaciones o cualquier emolumento semejante, le sea retenido como pago del Impuesto sobre bienes inmuebles, por parte de su pagador, el agente

retenedor deberá contar previamente con la autorización expresa de la respectiva Municipalidad, a quien deberá remitir el dinero retenido con su correspondiente detalle, en el plazo máximo de tres meses, después de efectuada la retención. Vencido este término la municipalidad les cobrará intereses sobre dichas sumas de conformidad con los artículos 38, 39 y 41 del presente Reglamento.

Artículo 25.- **Pago adelantado del impuesto.**

La municipalidad, podrá crear incentivos para el pago adelantado del impuesto al que se refiere esta Ley, hasta en un porcentaje equivalente a la tasa básica pasiva del Banco Central en el momento del pago. **(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 23 al 25)**

REG. Artículo 37.- Sobre la forma de pago del impuesto y el incentivo por pronto pago.

Cada Administración Tributaria, debe comunicar en el mes de diciembre de cada año, a los contribuyentes del impuesto sobre bienes inmuebles, mediante publicación en el Diario oficial, la forma de pago del impuesto, si es en forma anual, semestral o trimestral. Si no se publica la resolución indicada se entenderá que rige la del año anterior.

Las Municipalidades previa resolución fundada, y debidamente divulgada, podrán otorgar descuento por pronto pago del tributo, cuando el sujeto pasivo cancele por adelantado en el primer trimestre los impuestos de todo el año.

Artículo 26.- **Recaudo del impuesto.**

Este impuesto podrá pagarse en cualquier ente, público o privado, autorizado por la municipalidad o en la tesorería de la respectiva municipalidad, la cual podrá contratar los servicios de recaudación con las entidades mencionadas. **(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 del 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 24 al 26)**

REG. Artículo 43.- Sobre los lugares de pago.

El impuesto podrá pagarse en la tesorería de la respectiva municipalidad, o en cualquiera otro lugar de recaudación, público o privado con los que la municipalidad firme los convenios respectivos, siempre que estos últimos se encuentren supervisados por la Superintendencia General de Entidades Financieras. En todo caso dichos entes públicos o privados quedarán sometidos a las mismas disposiciones establecidas en los artículos 38, 39 y 40 del presente reglamento. autorizado previamente por la municipalidad.

CAPITULO VIII

Disposiciones generales

(Así modificada tácitamente la numeración de este Capítulo por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del VII al VIII)

Artículo 27.- **Lista de morosos.**

El valor de las propiedades es público. Cada Municipalidad podrá publicar, trimestralmente, la lista de los contribuyentes que se encuentren en mora **(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 25 al 27)**

REG Artículo 46.- Lista de morosos.

Queda autorizada la municipalidad de conformidad con el artículo 27 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para publicar en forma trimestral en cualquier medio de comunicación, la lista de los contribuyentes, sin excepción alguna, que se encuentren en mora. Esta lista debe contener al menos los dos apellido (si los hubiere), nombre y cédula.

Artículo 28.- **Deudas por impuesto territorial.**

Las deudas por concepto de impuesto territorial constituyen hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles, de conformidad con el artículo 83 del Código Municipal. **(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 26 al 28)**

REG. Artículo 39.- Sobre los pagos efectuados en forma tardía.

El pago efectuado fuera del plazo acordado por la municipalidad. (trimestres, semestre, anual), produce la obligación de pagar junto con el tributo adeudado, los intereses que señala el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios .

La condonación de intereses procederá mediante resolución administrativa, y solo cuando se demuestre que éstos tuvieron como causa, error imputable a la Administración Tributaria .

Artículo 41.- De los intereses.

La municipalidad publicará en el Diario Oficial "LaGaceta", en forma anual, el porcentaje correspondiente de los intereses a cobrar. Dicho porcentaje lo calculará la municipalidad sin sobrepasar en 15 puntos la tasa básica pasiva dictada por el Banco Central de Costa Rica, vigente el día en que el Concejo Municipal determine el porcentaje.

Artículo 29.- **Inscripción de bienes inmuebles.**

El Registro Público de la Propiedad Inmueble no inscribirá documento alguno sobre bienes inmuebles, si en él no consta que el sujeto pasivo está al día en el pago del impuesto territorial. Para tal efecto, cada municipalidad extenderá constancias o las emitirá una oficina establecida conjuntamente por ella.

Todo notario que autorice una escritura pública sobre bienes inmuebles, inscritos o sin inscribir en el Registro Público, o Certifique la fecha cierta del documento privado donde se traspase un inmueble, deberá presentar, a la municipalidad correspondiente, o enviar por correo certificado una copia certificada del testimonio respectivo, a más tardar dentro del mes siguiente a su otorgamiento. Para este fin, la copia certificada está exenta del pago de timbres u otros cargos fiscales. La omisión de este requisito dará lugar a queja ante la Corte Suprema de Justicia. **(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 27 al 29)**

Artículo 30.- **Recursos para el Catastro Nacional.**

Cada año, las municipalidades deberá girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por concepto del impuesto de bienes inmuebles.

El Catastro Nacional utilizará el porcentaje establecido, para mantener actualizada y accesible, permanentemente, la información catastral para las municipalidades, que la exigirán y supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación. El Catastro deberá informar cada año sobre los resultados de su gestión. Anualmente, la Contraloría General de la República fiscalizará y rendirá cuentas a las Municipalidades sobre el uso y destino de dichos recursos. **(Así reformado por el inciso l) del artículo 1 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997; modificando su numeración por medio del inciso c) del artículo 2 de dicha Ley, que lo trasladó del 28 al 30)**

REG. Artículo 47.- Obligaciones del Registro Nacional.

El porcentaje del 3% que debe girar la municipalidad a la Junta Administrativa del Registro Nacional de conformidad con el artículo 30 de la ley y el artículo 187 del Código Notarial, esta entidad lo utilizará únicamente para mantener actualizada y

accesible, permanente y gratuitamente, la información registral y catastral para las municipalidades. El Registro Público y el Catastro Nacional deberán informar cada año y a cada municipalidad los resultados de su gestión. Así como brindarles el asesoramiento que éstas soliciten.

La Contraloría General de la República rendirá cuentas anualmente a las municipalidades sobre el uso y destino de dicho porcentaje.

Artículo 31.-Inversión de los recursos.Derogado por inciso b) del artículo 3 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de dicha ley, que lo trasladó del 29 al 31)

Artículo 32.-Limitación en el uso de los recursos.

El Fondo de Desarrollo Municipal se constituirá en fideicomiso, en un banco del sistema Bancario Nacional. Los recursos no podrán destinarse a cubrir los gastos operativos del (IFAM) , las municipalidades o la Junta Planificadora. **(Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 30 al 32)**

Artículo 33.- Requisitos para aprobar presupuestos municipales.

La Contraloría General de la República improbará el presupuesto municipal anual que no contemple los porcentajes de lo recaudado por concepto del impuesto de bienes inmuebles, indicados en el artículo 28 y los transitorios I y II de esta Ley. **(Nota: los Transitorios I y II mencionados en este numeral se encuentran derogados) (Así modificada su numeración por el inciso c) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 31 al 33)**

Artículo 34.-Traslado de información.

Los valores establecidos en virtud de esta Ley, servirán para actualizar, los registros de que dispone la Dirección General de Tributación Directa, para cobrar el Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles, establecido en el artículo 9 de la Ley número 6999, de 3 de setiembre de 1985. Para tal efecto, las Municipalidades deberán suministrar dicha información. **(Así adicionado por el inciso d) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997. Además, corre la numeración del articulado subsiguiente)**

Nota: La indicada Ley número 7729 asignó originalmente el número 32 al presente numeral. No obstante, de acuerdo con el inciso c) del artículo 2 de la misma Ley número 7729, se corrió la numeración en dos dígitos, pasando a ser inmediatamente el número 34.

REG. Artículo 48.- Sobre el traslado de información.

La información registral y catastral que debe entregar el Registro Nacional (Junta Administrativa) a las municipalidades, señaladas en el artículo 30 de la Ley No.- 7509 y sus reformas y el artículo 187 del Código Notarial, debe darse en el mes de diciembre de cada año, por los medios a su alcance, pero accesibles a las municipalidades.

Asimismo, la información sobre valores que deben proporcionar las municipalidades del país, a la Dirección General de Tributación, para efectos de actualizar su registro de valores para el cobro del Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles, debe hacerse durante el mes de enero de cada año, en la forma en que la citada Dirección General establezca a través de directrices, como lo señala el artículo 109 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 35.- **Cesión de Funcionarios.**

Se autoriza a las Instituciones Públicas para ceder, con carácter de préstamo, funcionarios de sus dependencias a fin de cooperar con las municipalidades. **(Así modificada su numeración por los incisos c) y d) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladaron del 32 al 34, y luego al 35).**

REG. Artículo 50.- Cesión de funcionarios.

En el caso de cesión funcionarios, éstos mantendrán los derechos laborales adquiridos en la dependencia que los cede.

Artículo 36.- **Legislación Supletoria.**

Para lo no previsto en la presente Ley , se aplicará supletoriamente el Código de Normas y procedimientos Tributarios en cuanto sea compatible con ella. Sus normas se integran, delimitan e interpretan de conformidad con los principios aplicables del Derecho Tributario. **(Así modificada su numeración por los incisos c) y d) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladaron del 33 al 35, y luego al 36)**

REG. Artículo 51.- Legislación Supletoria.

Para lo no previsto en el presente reglamento se aplicará, supletoriamente, el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, el Código Municipal y, la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Oficiales, en cuanto sea compatible con éste.

Artículo 37.-**Derogaciones**

Se deroga la siguiente normativa:

- a) La Ley Sobre Impuesto Territorial, No. 27, del 2 de marzo de 1969 y sus reformas.
- b) La Ley No. 4340, del 30 de mayo de 1969, sus reformas e interpretaciones auténticas.
- c) El artículo 5 de la Ley Sobre Impuesto a las Construcciones de Alto Valor, No. 7088.
- d) Cualquier otra disposición legal que se oponga a esta Ley.
- e) Derógase el artículo 94 del Código Municipal (**adicionado por inciso e) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997; así modificada su numeración por los incisos c) y d) del artículo 2 de dicha Ley, que lo trasladaron del 34 al 36, y luego al 37)**

Artículo 38.-**Reglamentación.**

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en un plazo de cuatro meses, contados a partir de su publicación. Las Municipalidades podrán complementar esta reglamentación en lo que corresponda.(**Así modificada su numeración por los incisos c) y d) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladaron del 35 al 37, y luego al 38)**)

Artículo 39.-**Vigencia.**

Rige a partir de su publicación.(**Así modificada su numeración por los incisos c) y d) del artículo 2 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladaron del 36 al 38 , y luego al 39)**)

Transitorio I .-Derogado por inciso c) del artículo 3 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997.

Transitorio II.- Derogado por inciso c) del artículo 3 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997.

Transitorio III.- Derogado por inciso c) del artículo 3 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997.

Transitorio IV.- Derogado por inciso c) del artículo 3 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997.

Transitorio V.- Durante los primeros seis meses de vigencia de esta Ley, a los sujetos pasivos del impuesto territorial se les exonera del pago de los intereses y las multas por los períodos vencidos, cuando paguen el impuesto dentro del plazo citado. En ese caso, la declaración de impuestos prescritos se efectuará de oficio.

Transitorio VI.- Seis meses después de la vigencia de la presente Ley, deberá presentarse la declaración mencionada en el párrafo primero del artículo 14 anterior.

Asamblea Legislativa.- San José, a los treinta días del mes de abril de mil novecientos noventa y cinco.

Comuníquese al Poder Ejecutivo

Alberto F. Cañas, Presidente.- Juan Luis Jiménez Succar, Primer Secretario.- Mario A. Alvarez G. segundo Secretario.

Dado en la Presidencia de la República.-San José, a los nueve días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco.

Ejecútese y publíquese.

José María Figueres Olsen.-El Ministro de Hacienda Fernando Herrero Acosta.

TRANSITORIOS DE LA LEY 7729 de 15 de diciembre de 1997

Transitorio I .- Los distritos de los cantones seleccionados como receptores de recursos del Fondo de Desarrollo Municipal conservarán su derecho a las sumas asignadas por la Junta Planificadora, con cargo a lo recaudado en 1996 y 1997. El fideicomiso deberá transferir esas sumas a las municipalidades respectivas. Los saldos que existan una vez asignados esos recursos a los cantones seleccionados, pasarán totalmente a la Unión Nacional de Gobiernos Locales, para que proceda a fomentar y ejecutar programas de capacitación en las municipalidades y los concejos municipales de distrito del país.

Transitorio II.- Autorízase a las Municipalidades para exonerar a los sujetos pasivos de intereses y multas sobre lo no pagado a la fecha por concepto de impuestos por bienes inmuebles y otros tributos municipales, por un plazo de tres meses, contados a partir de la publicación de esta Ley.

Transitorio III.- Los contribuyentes que no hubieren realizado su declaración de bienes de conformidad con la Ley que se reforma, dispondrán de un plazo de dos meses, contados a partir de la vigencia de esta Ley, para realizarla en las oficinas de la municipalidad o mediante correo certificado.

RIGE A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 1998