**SUBPROCESO DE BIENES INMUEBLES**

Mediante la publicación de la Ley 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, se establece el impuesto sobre Bienes Inmuebles, a favor de todas las municipalidades del país, las cuales tendrán carácter de Administración Tributaria y por lo tanto deberán gestionar, fiscalizar, recaudar y administrar los tributos que genera éste Ley, la cual contempla la Declaración de Bienes Inmuebles como un mecanismo para la actualización de las Bases imponibles de los bienes inmuebles (terrenos, construcciones e instalaciones).

El Ministerio de Hacienda a través de la Dirección General de Tributación y del Órgano de Normalización Técnica, es el encargado de normar, regular, crear los procedimientos, la metodología, colaborar y dirigir los procesos que vayan dirigidos a optimizar la administración del impuesto sobre bienes inmuebles (Gestión, recaudación, fiscalización) y de garantizar la calidad de los avalúos.

**DEFINICIONES**

1. Administración Tributaria: Se refiere a las municipalidades, como responsables de la valoración, administración, percepción y fiscalización del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.
2. Avalúo: Es el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones utilizados para determinar el valor de un bien inmueble.
3. Base imponible: Es el valor de la totalidad de los inmuebles registrados en la Administración Tributaria respectiva, al primero de enero de cada año.
4. Bien Inmueble: Es aquel terreno, instalación, construcción fija y permanente que existe en los bienes raíces, tanto urbanos como rurales.
5. Lote tipo o de referencia: Es el lote de terreno más frecuente dentro de una zona homogénea.
6. Tipología constructiva: Documento que contiene los códigos de los diferentes tipos de construcción existentes en el país, sus correspondientes valores de reposición y método de depreciación a utilizar.
7. Valor base o valor de referencia para terreno: Es el valor unitario correspondiente al lote tipo de cada zona homogénea.
8. Valor declarado: Es el que se deriva de la declaración presentada ante la Municipalidad, por los propietarios o poseedores de inmuebles.
9. Zona Homogénea: Conjunto de bienes inmuebles con características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico.

**1-ASPECTOS GENERALES**

A continuación se mencionan algunos artículos establecidos en la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su reglamento de recurrente consulta:

-En los artículos 1, 3, 7,9, 10,14, 16, 17, 22, 23 y 26 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se dicta lo siguiente:

**Artículo 1.- Establecimiento del impuesto.** Se establece, a favor de las municipalidades, un impuesto sobre bienes inmuebles, que se regirá por las disposiciones de la presente Ley.

**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 un diez por ciento (10%) del monto que les corresponde por este tributo”.

**-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…

**-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.

**-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 17 de la presente Ley.

La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Sólo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo.

**-Articulo 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.

b) La constitución de un gravamen hipotecario ó de cédulas hipotecarias. En este caso, la nueva base imponible será el monto por el que responda el inmueble, si es mayor que el valor registrado. En caso de varias hipotecas, el valor de la suma de los distintos grados será la base imponible, de manera que el monto por el cual responden todas las no canceladas en forma conjunta será la nueva base imponible, siempre que esa suma sea 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 de los sujetos pasivos reconozcan formalmente mediante declaración establecida en el artículo 3º de esta Ley.

e) El fraccionamiento de un inmueble.

f) La construcción o la adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables, que requieran permiso de construcción, cuya tasación modificará la base imponible y 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.

**-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 corrigiere dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, sin perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 14 y 15 de la presente Ley…

**-Articulo 17.- Inobservancia de la declaración de bienes.** Cuando 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.

La valoración general se hará considerando los componentes: terreno y construcción, si ambos están 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 ha señalado el lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro municipal, se le notificará mediante los procedimientos de notificación de la Ley N.º 8687, Ley de Notificaciones Judiciales, de 4 de diciembre de 2008. De haberse indicado lugar para recibir notificaciones, la Administración Tributaria procederá conforme al dato ofrecido por el administrado.”

**Artículo 22.- Características del impuesto*.*** El impuesto establecido en ésta 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 ó 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 originales 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 ProcedimientosTributarios.

**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.

**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.

En el Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el Capítulo II, de las Dispociones Generales, Articulos 2 y 4, se dicta:

**Artículo 2.- Objeto del Impuesto.** Constituye el objeto de éste impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes a que se refiere el artículo 6 de la Ley, se encuentren o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a su ámbito territorial.

**Artículo 4.- De la Administración del Impuesto:** El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es de carácter nacional, se establece a favor de las municipalidades su administración, quienes para estos efectos poseen la condición de Administración Tributaria…

Para el caso de los inmuebles inscritos o no en el Registro Público, ubicados en dos o más cantones, la distribución del impuesto de bienes inmuebles y el respectivo pago, debe realizarse en forma proporcional al valor correspondiente a la extensión, las instalaciones, construcciones fijas y permanentes que existan en los municipios donde se encuentren registrados. El Órgano de Normalización Técnica asesorará a las municipalidades en relación con la aplicación de éste artículo.

En el Capitulo V de la Base imponible y Avalúos, del Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se indica:

**-Articulo 13.- De la valuación individual:** La Administración Tributaria podrá efectuar valuaciones individuales de oficio ó a petición de parte, cuando lo estime conveniente previa verificación de la omisión en la presentación de la declaración de bienes inmuebles, que de carácter voluntario está obligado a presentar el contribuyente ó que haya cumplido el plazo de cinco años del término de prescripción y no existiendo una valoración general.

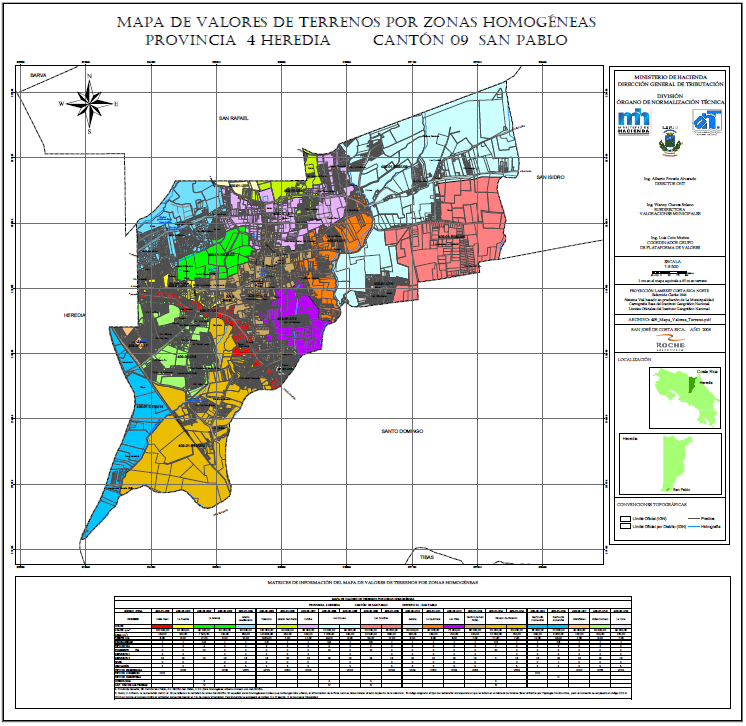
**PLATAFORMA DE VALORES DE TERRENOS**

**POR ZONAS HOMOGÉNEAS**

En materia de valoraciones, la Municipalidad solo puede tomar en cuenta los criterios emanados por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda (O. N. T.), tal y como se indica en la ley Nº 7509 y sus reformas, artículo Nº 12, en el que se cita como una de las atribuciones del O. N. T. el suministrar a las Municipalidades, la metodología para elaborar las valoraciones de los bienes inmuebles por parte de las mismas.

La naturaleza jurídica del concepto de Zona Homogénea, está definida por lote y finca tipo o de referencia. Para definir el valor del metro cuadrado en las Plataformas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas se considera variables tales como: si es una zona residencial, agrícola, industrial o comercial, además se incluyen características del terreno como el área, la longitud del frente, nivel, regularidad, si hay acera, cordón y caño, si tiene servicios públicos, el tipo de vía que pasa al frente y su ubicación en manzana. Así en cada zona homogénea se define un lote “tipo” que servirá de guía para asignar el valor a los demás terrenos.

El Departamento de Bienes Inmuebles y Valoración de la Municipalidad de San Pablo de Heredia, utiliza actualmente la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, publicada en la Gaceta Nº 116 del 17 de Junio del 2008.

****

A continuación se presenta la Matriz de la Plataforma de Valores de Terrenos por Zónas Homogéneas:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas** | | | | | |
| **La provincia 4 de Heredia cantón 09 san pablo distrito 01 San Pablo distrito 02 de Rincón de Sabanilla** | | | | | |
| **Código de zona** | 409-01-02-u01 | 409-01-u02 | 409-01-r03 | 409-01-u03 | 409-01-u04 |
| **Nombre** | Calle real | La puebla | La manca | | Maria auxiliadora |
| **Color** |  |  |  |  |  |
| **Valor (¢/m2)** | 100,000.00 | 60,000.00 | 30,000.00 | 60,000.00 | 90,000.00 |
| **Área (m2)** | 160.00 | 160.00 | 7,500.00 | 150.00 | 280.00 |
| **Frente (m)** | 8.00 | 8.00 | 17.00 | 8.00 | 10.00 |
| **Regularidad** | 1 | 1 | 0,8 | 1 | 1 |
| **Tipo de vía** | 1 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| **Pendiente (%)** | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| **Servicios 1** | 4 | 4 |  | 4 | 4 |
| **Servicios 2** | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| **Nivel** | 0 | 0 |  | 0 | 0 |
| **Ubicación** | 5 | 5 |  | 5 | 5 |
| **Tipo de residencial** |  | Vc02 |  | Vc03 | Vc05 |
| **Tipo de comercio** | Co2 |  |  |  |  |
| **Tipo de industrial** |  |  |  |  |  |
| **Hidrología** |  |  | 3 |  |  |
| **Cap. Uso de las tierras** |  |  | Iv |  |  |

| **Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **La provincia 4 de Heredia cantón 09 San Pablo distrito 01 San Pablo** | | | | | |
| **Código de zona** | 409-01-u05 | 409-01-u06 | 409-01-u07 | 409-01-r08 | 409-01-u08 |
| **Nombre** | Palermo | Maria del Rocio | Uriche | Las cruces | |
| **Color** |  |  |  |  |  |
| **Valor (¢/m2)** | 100,000.00 | 60,000.00 | 95,000.00 | 10,000.00 | 60,000.00 |
| **Área (m2)** | 141903,08 | 160.00 | 240.00 | 7,000.00 | 160.00 |
| **Frente (m)** | 1,065.00 | 7.00 | 11.00 | 46.00 | 8.00 |
| **Regularidad** | 0,8 | 1 | 1 | 0,8 | 1 |
| **Tipo de vía** | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| **Pendiente (%)** | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 |
| **Servicios 1** | 4 | 4 | 4 |  | 4 |
| **Servicios 2** | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| **Nivel** | 0 | 0 | 0 |  | 0 |
| **Ubicación** | 2 | 5 | 5 |  | 5 |
| **Tipo de residencial** | Ap05 | Vc02 | Vc06 |  | Vc02 |
| **Tipo de comercio** |  |  |  |  |  |
| **Tipo de industrial** |  |  |  |  |  |
| **Hidrología** |  |  |  | 4 |  |
| **Cap. Uso de las tierras** |  |  |  | Iv |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas** | | | | | | | | | | | |
| **La provincia 4 de Heredia Cantón 09 San Pablo Distrito 01 San Pablo** | | | | | | | | | | | |
| **Código de zona** | | 409-01-r09 | | 409-01-u09 | | 409-01-u10 | | 409-01-u11 | | 409-01-u12 | |
| **Nombre** | | Las crucitas | | | | Adobe | | La quintana | | Las pilas | |
| **Color** | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **Valor (¢/m2)** | | 25,000.00 | | 45,000.00 | | 80,000.00 | | 60,000.00 | | 75,000.00 | |
| **Área (m2)** | | 10,500.00 | | 860.00 | | 180.00 | | 160.00 | | 150.00 | |
| **Frente (m)** | | 94.00 | | 17.00 | | 9.00 | | 8.00 | | 8.00 | |
| **Regularidad** | | 0,8 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | |
| **Tipo de vía** | | 4 | | 4 | | 4 | | 4 | | 4 | |
| **Pendiente (%)** | | 10 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| **Servicios 1** | |  | | 4 | | 4 | | 4 | | 4 | |
| **Servicios 2** | | 16 | | 16 | | 16 | | 16 | | 16 | |
| **Nivel** | |  | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| **Ubicación** | |  | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | |
| **Tipo de residencial** | |  | | Vc06 | | Vc04 | | Vc02 | | Vc04 | |
| **Tipo de comercio** | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **Tipo de industrial** | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **Hidrología** | | 3 | |  | |  | |  | |  | |
| **Cap. Uso de las tierras** | | Iv | |  | |  | |  | |  | |
| **Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas** | | | | | | | | | | |
| **La provincia 4 de Heredia Cantón 09 San Pablo Distrito 01 San Pablo Distrito 02 Rincón de Sabanilla** | | | | | | | | | | |
| **Código de zona** | 409-01-u13 | | 409-01-r14 | | 409-01-u14 | | 409-01-u15 | | 409-01-u16 | |
| **Nombre** | Centro de san pablo | | Rincon de Ricardo | | | | Gertrudis comercial | | Gertrudis industrial | |
| **Color** |  | |  | |  | |  | |  | |
| **Valor (¢ / m2)** | 80,000.00 | | 25,000.00 | | 65,000.00 | | 95,000.00 | | 70,000.00 | |
| **Área (m2)** | 190.00 | | 12,000.00 | | 150.00 | | 260.00 | | 9,000.00 | |
| **Frente (m)** | 7.00 | | 71.00 | | 7.00 | | 12.00 | | 33.00 | |
| **Regularidad** | 1 | | 0,8 | | 1 | | 1 | | 0,8 | |
| **Tipo de vía** | 4 | | 7 | | 4 | | 2 | | 2 | |
| **Pendiente (%)** | 0 | | 10 | | 0 | | 0 | | 5 | |
| **Servicios 1** | 4 | |  | | 4 | | 4 | | 4 | |
| **Servicios 2** | 16 | | 5 | | 16 | | 16 | | 16 | |
| **Nivel** | 0 | |  | | 0 | | 0 | | 1 | |
| **Ubicación** | 5 | |  | | 5 | | 5 | | 5 | |
| **Tipo de residencial** | Vc03 | |  | | Vc03 | |  | |  | |
| **Tipo de comercio** |  | |  | |  | | Co1 | |  | |
| **Tipo de industrial** |  | |  | |  | |  | | I1 | |
| **Hidrología** |  | | 3 | |  | |  | |  | |
| **Cap. Uso de las tierras** |  | | Iv | |  | |  | |  | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas** | | | |
| **La provincia 4 de Heredia Cantón 09 San Pablo distrito 01 San Pablo distrito 02 Rincón de Sabanilla** | | | |
| **Código de zona** | 409-01-u17 | 409-01-u18 | 409-01-u19 |
| **Nombre** | Miraflores | Calle cordero | La irma |
| **Color** |  |  |  |
| **Valor (¢/m2)** | 60,000.00 | 90,000.00 | 60,000.00 |
| **Área (m2)** | 120.00 | 150.00 | 120.00 |
| **Frente (m)** | 7.00 | 8.00 | 7.00 |
| **Regularidad** | 1 | 1 | 1 |
| **Tipo de vía** | 5 | 4 | 4 |
| **Pendiente (%)** | 0 | 0 | 0 |
| **Servicios 1** | 4 | 4 | 4 |
| **Servicios 2** | 16 | 16 | 16 |
| **Nivel** | 0 | 0 | 0 |
| **Ubicación** | 5 | 5 | 5 |
| **Tipo de residencial** | Vc02 | Vc05 | Vc02 |
| **Tipo de comercio** |  |  |  |
| **Tipo de industrial** |  |  |  |
| **Hidrología** |  |  |  |
| **Cap. Uso de las tierras** |  |  |  |

**MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS**

**POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA**

En el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva se describe detalladamente el tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a materiales y componentes como paredes, pisos, baños, cielos, etc. Se considera en la determinación del valor el costo de los materiales de construcción y mano de obra como gastos directos y como gastos indirectos los planos y contratos de consultoría, control y ejecución, gastos de representación y bitácora, cargas sociales, pólizas, costos de operación de la oficina, consultorías, garantías, licitaciones públicas y privadas, avalúos, transportes, conexiones provisionales, consumo de servicios profesionales, costos de maquinaria y prueba de sistema. Las utilidades del desarrollador no se consideran en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.

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. El método que se utilizará para la depreciación de construcciones e instalaciones, es el de Ross-Heidecke.

El Departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad de San Pablo de Heredia, utiliza actualmente el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, publicado en el Alcance Nº 22 a la Gaceta Nº 23, del 1º de febrero del año 2013, adherido por éste municipio en la Gaceta Nº 95 del 20 de Mayo del 2013.

**REQUISITOS PARA REALIZAR**

**LA DECLARACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Bajo acuerdo unánime y declarado definitivamente aprobadoNº 386-12, de la sesión ordinaria Nº 47, celebrada el diecinuevede noviembre del año 2012, publicado en la Gaceta Nº 95 del 20 de mayo del año 2013, se aprueban los requisitos para realizar la Declaración de Bienes Inmuebles con el objeto de cumplir con el artículo 4º de La Ley Nº 8220, de la Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, de conformidad con el artículo 16º de la Ley del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y del artículo 26º de su Reglamento. Tales requisitos se detallan a continuación:

1. Certificación de Informe Literal o Registral. (No debe de tener más de un mes de emitida).

2. Fotocopia de cédula de identidad del propietario o Representante Legal.

3. Certificación de Personería Jurídica. (En caso de Sociedades Anónimas). (No debe de tener más de tres meses de emitida).

4. El Formulario de Declaración de Bienes Inmuebles, debe estar debidamente lleno.

5. El formulario de Declaración de Bienes Inmuebles, debe ser firmado por el propietario o Representante Legal del Inmueble. En caso de que la propiedad tenga dos o más condueños, cadauno debe presentar su Declaración.

**INSTRUCTIVO PARA CONFECCIONAR LA DECLARACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

**CUADRO 1**

**DATOS DEL PROPIETARIO:**

Las personas físicas y jurídicas que declaren deben proporcionar en forma completa toda la información solicitada de la siguiente manera:

**Persona Física:** Se incluye el nombre del propietario de la siguiente forma: primer apellido, segundo apellido y el nombre

**Persona Jurídica:** Las sociedades de derecho, cooperativas y asociaciones solidaristas, deben indicar la razón social con la cual están registradas en el Registro Nacional.

**Domicilio Fiscal:** Dirección exacta del propietario o representante legal, 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.

**Cédula Física o Jurídica:** Incluir el número de cédula del propietario ó sociedad.

**Teléfono**: Incluir el número de teléfono de la residencia del propietario del inmueble (s) o del representante legal en el caso de persona jurídica.

**Correo Electrónico:** Incluir la dirección electrónica del propietario del inmueble o del representante legal en caso de persona jurídica.

**Fax:** Incluir el número de fax del propietario del inmueble (s) o del representante legal en caso de persona jurídica.

**Lugar para notificaciones en el cantón:** Incluir la dirección exacta del lugar, para hacerle llegar las notificiones dentro del cantón.

**Nombre del Representante Legal**: Es la persona física que tiene la condición de apoderado generalísimo de una sociedad ó empresa, ostentando la representación judicial y extrajudicial.

**Dirección del Representante Legal:** Dirección exacta del representante legal, 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.

**CUADRO Nº 2**

**DATOS DEL INMUEBLE:**

**Ubicación:** Indicar la dirección exacta del inmueble, 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.

**Inscripción del Inmueble:**

**Folio Real o Finca:** Anotar el número de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad ó el número de tomo y folio en los casos que corresponda. En caso de que se trate de una finca inscrita bajo el régimen de propiedad horizontal (Condominio), indicar con una “F” si es una finca filial (finca individual de cada segregación en un condominio).

**Submatrícula:** En éste espacio se anota el número del derecho inscrito en el Registro Público de la Propiedad para aquellas fincas divididas en derechos. 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.

**Plano Catastro:** Si el inmueble posee plano catastrado, anotar el número y adjuntar a la declaración una copia del mismo. El plano catastrado contiene información tanto gráfica como literal y de orden legal. Consta de ubicación geográfica, localización derrotero, la finca y cajetín con los datos del propietario y del terreno.

**Co-propietarios:** Indicar el número de personas físicas o jurídicas dueñas de la finca. Si el inmueble pertenece a un propietario se anota “**0 1**”, si pertenece a dos anotar **“0 2”**y así sucesivamente “**0 3, 0 4, 0 5**...”

**% Posesión:** En éste espacio incluir la proporción del derecho que según el Registro Público de la Propiedad le corresponde como propietario.

**% Condominio: Porcentaje** de posesión que indica la escritura constitutiva del condominio de cada condómino. Éste porcentaje de valor deberá sumarse al valor de la vivienda para obtener el valor final de la finca.

**Condición de la Finca:** En éste espacio se debe indicar si se trata de una finca inscrita, sin inscribir, información posesoria, parcela del IDA, ocupación en precario u otro.

**CUADRO Nº 3**

**CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

**Servicios Públicos:** Servicios que posee ó a los que tiene acceso el inmueble.

**Servicios 1:** Se refiere a los servicios mínimos de infraestructura urbana: Acera, cordón, caño y alcantarillado (aguas pluviales).

| **Clasificación de servicios 1** | | |
| --- | --- | --- |
| **Disponibilidad** | |  |
| **Acera** | **Cordón y caño** | **Clasificación** |
| **0** | **0** | **1** |
| **0** | **1** | **2** |
| **1** | **0** | **3** |
| **1** | **1** | **4** |

**Donde 0= ausencia del servicio y 1= disponibilidad del servicio**

***Por ejemplo, una finca que no dispone de ningún servicio, tendrá una clasificación de 1 y una que los posea todos, tendrá una clasificación de 4.***

**Servicios 2:** Servicios complementarios de infraestructura urbana tales como: alumbrado público, teléfono, electricidad y cañería. La clasificación va de 1 a 16.

| **Clasificación de servicios 2** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Alumbrado p.** | **Teléfono** | **Electricidad** | **Cañería** | **Clasificación** |
| **0** | **0** | **0** | **0** | **1** |
| **1** | **0** | **0** | **0** | **2** |
| **0** | **1** | **0** | **0** | **3** |
| **0** | **0** | **1** | **0** | **4** |
| **0** | **0** | **0** | **1** | **5** |
| **1** | **1** | **0** | **0** | **6** |
| **1** | **0** | **1** | **0** | **7** |
| **1** | **0** | **0** | **1** | **8** |
| **0** | **1** | **1** | **0** | **9** |
| **0** | **1** | **0** | **1** | **10** |
| **0** | **0** | **1** | **1** | **11** |
| **1** | **1** | **1** | **0** | **12** |
| **1** | **1** | **0** | **1** | **13** |
| **1** | **0** | **1** | **1** | **14** |
| **0** | **1** | **1** | **1** | **15** |
| **1** | **1** | **1** | **1** | **16** |

***Una finca que no cuente con ningún servicio recibirá un puntaje de 1 y una que cuente con todos los servicios tendrá una clasificación de 16.***

***Uso de Zona:*** Marcar con una (X) la casilla donde se ubica el inmueble a declarar, tomar como referencia el Plano de Valores de Terrenos por zonas homogéneas.

**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, etcétera).

**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 si la mayoría de sus fincas están destinadas al uso industrial o está declarado como tal.

**Rural:** En ésta zona las fincas se dedican a la actividad agrícola, pecuaria o forestal como uso individual.

**Tipo de Vía:** Sedebe indicar si la vía de acceso principal del inmueble es de asfalto, concreto, lastre piedra, tierra, servidumbre ó férrea.

**DESCRIPCIÓN DE TIPO DE VÍAS**

|  |  |
| --- | --- |
| **Vía tipo 1** | Es la Vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial y podrían no tener las mejores características en cuanto a aspectos como materiales, estado, ancho, etc. |
| **Vía tipo 2** | Se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características. |
| **Vía tipo 3** | Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial- residencial, residencial e industrial. Características de menor condición a las anteriores. |
| **Vía tipo 4** | Se localizan en sectores residenciales e industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunos tipos de servidumbre se clasifican en ésta categoría por sus características (ancho, materiales, etc). Permiten la circulación a todo tipo de vehículos. |
| **Vía tipo 5** | Se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso y permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En ésta categoría se incluyen las Alamedas (cualquiera que sea su acabado). |
| **Vía tipo 6** | De material ligeramente grueso, arenoso ó de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año. |
| **Vía tipo 7** | De material grueso, de tierra ó arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos sólo durante la época seca. |
| **Vía tipo 8** | Vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en ésta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles |
| **Vía tipo 9** | Vías angostas que sirven de servidumbre de paso. |
| **Vía tipo 10** | Ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso. |
| **Vía tipo 11** | Es la vía férrea cuando es la única vía de acceso al inmueble. |

**Regularidad:** Se refiere a la forma del terreno y se estima a través del cociente del área del lote y el área del menor rectángulo que se puede circunscribir en el mismo, siendo su valor igual o menor que 1 pero mayor a cero.

**Metros de frente:** Cantidad de metros lineales de frente de la propiedad. El frente es la unidad de medida (en metros) que le da el acceso al predio. Puede ser una sola medida o una composición de varias de éstas y no necesariamente en línea recta.

**Metros de fondo:** Indicar la longitud en metros del fondo máximo del terreno.

**Pendiente:** Se refiere al grado de inclinación o declive de un determinado inmueble con respecto al eje horizontal, tomando como referencia el 100%, para un ángulo de inclinación de 45º. Se determina en porcentaje (%).

**DESCRIPCIÓN DE PORCENTAJES DE PENDIENTES**

|  |  |
| --- | --- |
| **PENDIENTE EN %** | **DESCRIPCIÓN** |
| 0 a 3% | Plano o casi plano |
| 3 a 8% | Ligeramente ondulado |
| 8 a 15% | Moderadamente ondulado |
| 15 a 30% | Ondulado |
| 30 a 60% | Fuertemente ondulado |
| 60 a 75% | Escarpado |
| Más de 75% | Fuertemente escarpado |

**Nivel:** El nivel se refiere a la posición del lote con relación a la calle ó acera, es decir a nivel de calle, bajo nivel ó sobre nivel de la misma. Los inmuebles que se encuentran sobre ó bajo nivel de la vía serán afectados de acuerdo al grado de desnivel y se indica en unidades métricas (m). Si el inmueble se ubica sobre nivel se coloca signo positivo y si encuentra bajo nivel, se indica con el signo negativo. Los inmuebles que se encuentran a nivel de calle serán representados con la variable cero.

**Área:** Superficie que tiene el inmueble. Si la finca tiene una superficie menor a 10.000,00 m2, la misma se detalla en m2. Si el inmueble presenta un área mayor a 10.000,00 m2 anotar la superficie en hectáreas. 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:** Valor por unidad de medida por metro cuadrado del terreno según la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas.

**Uso actual:** Indicar si se refiere a un inmueble vacante, residencial, comercial, industrial, turístico, educacional, recreativo, frutales, café, otros.

**Ubicación en Manzana:** Serefiere a la ubicación del inmueble dentro del cuadrante.

**DESCRIPCIÓN DE UBICACIÓN EN MANZANA**

**LOTE EN ALAMEDA**

**LOTE EN SERVIDUMBRE**

L

LOTE MEDIANERO CON 2 FRENTES

**LOTE MEDIANERO**

**LOTE MANZANERO**

**LOTE EN CALLEJON AL FONDO**

**LOTE EN CALLEJON LATERAL**

**3**

**LOTE CABECERO**

**LOTE ESQUINERO**

**6**

**2**

**5**



**LOTE MEDIANERO CON DOS FRENTES**

**4**

**8**

**Valor total del terreno**: El valor total del terreno es el resultado de multiplicar el valor unitario por elárea total de la finca.

**CUADRO Nº 4**

**CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

**Tipología Constructiva:** Colocar las siglas que correspondan con la (s) construcción(es), instalación(es) y obras complementarias que existan en la propiedad.

**LISTADO DE CÓDIGOS Y VIDA ÚTIL DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Código**  **Viviendas de concreto** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Viviendas de madera** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Apartamentos** | **Vida útil probable (años)** |
| Vc01 | 40 | Vm01 | 40 | Ap01 | 50 |
| Vc02 | 40 | Vm02 | 40 | Ap02 | 50 |
| Vc03 | 50 | Vm03 | 50 | Ap03 | 60 |
| Vc04 | 60 | Vm04 | 60 | Ap04 | 60 |
| Vc05 | 60 | **Código**  **Otros tipos de vivienda** | **Vida útil probable (años)** | Ap05 | 70 |
| Vc06 | 60 | Va01 | 100 | Ap06 | 70 |
| Vc07 | 60 | Vh01 | 100 | **Código**  **Edificios educativos** | **Vida útil probable (años)** |
| Vc08 | 70 | Vb01 | 40 | Eea1 (aulas) | 50 |
| Vc09 | 70 | Cn01 | 50 | Eeb1 (biblioteca) | 50 |
| **Código**  **Edificios comerciales** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Hospitales** | **Vida útil probable (años)** | Ees1 (soda) | 50 |
| Ec01 | 50 | Hp01 | 60 | Eel1 (laboratorio) | 50 |
| Ec02 | 60 | Hp02 | 60 | Eeo1 (ofic Administ) | 50 |
| Ec03 | 70 | Hp03 | 70 | Eeu1 (edif. Universit) | 70 |
| **Código**  **Edificios religiosos** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Locales comerciales** | **Vida útil probable (años)** | Eec1 (auditorio) | 60 |
| Cp01 | 50 | Lc01 | 50 | **Código**  **Edificios de oficinas** | **Vida útil probable (años)** |
| Er01 | 60 | Lc02 | 50 | Eo01 | 50 |
| Er02 | 70 | Lc03 | 50 | Eo02 | 50 |
| Er03 | 70 | Lc04 | 60 | Eo03 | 50 |
| **Código**  **Centros comerciales** | **Vida útil probable (años)** | Lc05 | 60 | Eo04 | 60 |
| Cc01 | 50 | **Código**  **Naves comerciales** | **Vida útil probable (años)** | Eo05 | 60 |
| Cc02 | 60 | Nc01 | 50 | Eo06 | 70 |
| Cc03 | 60 | Nc02 | 60 | Eo07 | 70 |
| Cc04 | 70 | Nc03 | 70 | **Código**  **Restaurantes** | **Vida útil probable (años)** |
| Cc05 | 70 | **Código**  **Cabinas** | **Vida útil probable (años)** | Re01 | 50 |
| **Código**  **Hoteles** | **Vida útil probable (años)** | Cb01 | 50 | Re02 | 50 |
| Ht01 | 50 | Cb02 | 50 | Re03 | 60 |
| Ht02 | 60 | Cb03 | 60 | Re04 | 70 |
| Ht03 | 60 | Cb04 | 50 | **Código**  **Gimnasios** | **Vida útil probable (años)** |
| Ht04 | 70 | **Código**  **Cines** | **Vida útil probable (años)** | Gm01 | 50 |
| Ht05 | 70 | Ci01 | 60 | Gm02 | 50 |
| **Código**  **Galerones** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Teatros** | **Vida útil probable (años)** | Gm03 | 60 |
| Ga01 | 40 | Te01 | 50 | **Código**  **Bodegas** | **Vida útil probable (años)** |
| **Código**  **Naves industriales** | **Vida útil probable (años)** | Te02 | 60 | Bo01 | 50 |
| Ni01 | 60 | **Código**  **Cancha baloncesto (asfalto)** | **Vida útil probable (años)** | Bo02 | 50 |
| Ni02 | 60 | Ib02 | 15 | Bo03 | 60 |
| Ni03 | 60 | **Código**  **Cancha de tenis** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Cancha de squash** | **Vida útil probable (años)** |
| Ni04 | 70 | It01 (concreto) | 15 | Ih01 | 20 |
| Ni05 | 70 | It02 (asfalto) | 10 | **Código**  **Cancha de fútbol** | **Vida útil probable (años)** |
| **Código**  **Cancha baloncesto concreto (multiuso)** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Campos de golf** | **Vida útil probable (años)** | If01 | 10 |
| Ib01 | 20 | Cg01 | 10 | If02 | 10 |
| **Código**  **Pista de atletismo** | **Vida útil probable (años)** | Cg02 | 10 | If03 | 10 |
| Ia01 | 10 | **Código**  **Piscinas** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Aguas turbulentas** | **Vida útil probable (años)** |
| Ia02 | 10 | Pi01 | 40 | At01 | 20 |
| **Código**  **Saunas** | **Vida útil probable (años)** | Pi02 | 40 | At02 | 20 |
| **Is01** | **30** | Pi03 | 40 | At03 | 20 |
| **Se01** | **5** | Pi04 | 40 | At04 | 20 |
| **Código**  **Rancho bbq** | **Vida útil probable (años)** | Pi05 | 40 | At05 | 20 |
| **Iq01** | **40** | Pi06 | 40 | At06 | 20 |
| **Iq02** | **40** | Pi07 | 40 | **Código**  **Pórticos** | **Vida útil probable (años)** |
| **Iq03** | **50** | **Código**  **Casetas de seguridad** | **Vida útil probable (años)** | **Pt01** | **40** |
| **Código**  **Glorietas, kioscos (deck)** | **Vida útil probable (años)** | **Cs01** | **30** | **Pt02** | **40** |
| **Gk01** | **20** | **Cs02** | **40** | **Código**  **Verjas** | **Vida útil probable (años)** |
| **Código**  **Losas de concreto** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Pasos cubiertos** | **Vida útil probable (años)** | Vj01 | 30 |
| Lo01 | 20 | Pc01 | 30 | Vj02 | 30 |
| Lo02 | 20 | Pc02 | 30 | Vj03 | 40 |
| Lo03 | 20 | Pc03 | 20 | **Código**  **Carreteras** | **Vida útil probable (años)** |
| Lo04 | 30 | **Código**  **Superficies de rodamiento** | **Vida útil probable (años)** | Co01 | 30 |
| Lo05 | 30 | Sr01 | 5 | Co02 | 30 |
| Lo06 | 30 | Sr02 | 5 | **Código**  **Superficies de adoquines** | **Vida útil probable (años)** |
| **Código**  **Superficie de block-zacate** | **Vida útil probable (años)** | **Código**  **Carpeta asfàltica** | **Vida útil probable (años)** | Sa01 | 5 |
| Sb01 | 5 | Ca01 | 10 | **Código**  **Obras varias** | **Vida útil probable (años)** |
| **Código**  **Tapias** | **Vida útil probable (años)** | Ca02 | 10 | Ov01 | 25 |
| Tp01 | 30 | Ca03 | 15 | Ov02 | 30 |
| Tp02 | 30 | Ca04 | 15 | Ov03 | 30 |
| Tp03 | 30 | Ca05 | 15 | Ov04 | 30 |
| Tp04 | 30 | **Código**  **Cercas** | **Vida útil probable (años)** | Ov05 | 30 |
| Tp05 | 30 | Ce01 | 10 | **Código**  **Muros de contenciòn** | **Vida útil probable (años)** |
| Tp06 | 30 | Ce02 | 40 | Mr01 | 40 |
| **Código**  **Enzacatado** | **Vida útil probable (años)** | Ce03 | 40 | Mr02 | 40 |
| Oe01 | 10 | Ce04 | 40 | Mr03 | 40 |
| Oe02 | 10 | Ce05 | 40 | **Código**  **Tanques** | **Vida útil probable (años)** |
| Oe03 | 10 | **Código**  **Estaciones de servicio** | **Vida útil probable (años)** | Ts01 | 10 |
| **Código**  **Estaciones de servicio** | **Vida útil probable (años)** | Esc01 | 40 | Ts02 | 10 |
| Esl1 | 30 | Esc02 | 50 |  |  |
| Esl2 | 30 | Esc03 | 50 |  |  |
| Esl3 | 30 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**Edad Años:** Edad de la (s) construcción (es), instalación (es) u obras complementarias.

**Estado:** En ésta casilla se indica en que condición ó estado se encuentra cada una de las construcciones existentes, para ello se debe considerar uno de los siguientes estados:

**DESCRIPCIÓN ESTADO DE CONSTRUCCIONES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ESTADO** | **CLASIFICACIÓN**  **NORMAL** | **CONDICIONES FÍSICAS** |
| 1 | Óptima | Edificaciones nuevas, no poseenn daños en estructura ó acabados. |
| 2 | Muy Bueno | Presenta labores de mantenimiento total o parcial a nivel de acabados: repellos, pintura, reparación de ventanas, rodapiés, etc. |
| 3 | Bueno | Algunos acabados han sido sustituidos totalmente como guarniciones, marcos y ventanas, puertas, rodapiés, grifería, loza sanitaria y otros. |
| 4 | Intermedio | Han recibido sustituciones parciales en estructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, paredes, cubierta, sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general, canoas, bajantes). |
| 5 | Regular | Ha recibido sustituciones totales en esctructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, paredes, cubierta, sistema electromécanico (cableado eléctrico, tuberías en general, canoas y bajantes). |
| 6 | Deficiente | Ha recibido sustituciones parciales en esctructuras primarias: cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas. |
| 7 | Malo | Ha recibido sustituciones totales en estructuras primarias: cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas. |
| 8 | Muy Malo | Requiere sustituciones estructurales primarias y secundarias a la vez, en casi la totalidad de la edificación y de manera inmediata. |
| 9 | Demolición | Edificaciones que no poseen valor por se necesaria su demolición. |

**Vida Útil:** Se refiere a la vida probable en años para construcciones, instalaciones y obras complementarias en condiciones normales de estado y mantenimiento. A continuación se detallan las de uso frecuente en el cantón.

**Material Predominante:** Se coloca el número que corresponda con la mayor parte de los materiales de construcción.

**Paredes:** Bloques de Concreto (1), Ladrillo (2), Baldosas prefabricadas (3), Concreto armado (4), Madera (5), Hierro galvanizado (6), Fibro-cemento (7), Otro (especificar) (8).

**Estructura:** Elementos prefabricados -Vigas y Columnas- (1), Concreto armado (2), Acero estructural (3), Acero angular (4), Perfiles –RT- (5), Madera (6).

**Pisos:** Madera (1), Cascote (2), Mosaico (3), Terrazin (4), Terrazo (5), Cerámica (6), Paladiana (7), Mármol (8).

**Cielos:** Madera Aglomerada (1), Madera laminada (2), Fibro-cemento (3), Tablilla (4), Yeso (5), Artesonado (6), Losa concreto (7), Otro (especificar) (8).

**Techo:** Lámina de hierro galvanizado –zinc-(1), Teja de barro cocido (2), Esmaltada, estructural (3), Otro (especifique) (4).

**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:** Colocar el número de aposentos que tenga la construcción, tanto dormitorios como sala, estudio, comedor y otros.

**Nº de pisos:** Indicar el número de pisos o plantas que presenta la construcción o instalación.

**Área total m2:** Área total construida en metros cuadrados.

**Valor por m2:** En éste espacio anotar el valor por cada metro cuadrado de la construcción (es), instalación (es) y obras complementarias.

**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 éste espacio incluir el monto total correspondiente a la suma de los valores totales de cada construcción, instalación u obra complementaria declarada.

**CUADRO Nº 5**

**DETERMINACIÓN DEL VALOR:**

**Valores terrenos:** Anotar el monto señalado para la casilla de valor total de terreno, del cuadro 3, (Características del terreno).

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.

**Total:** Corresponde al monto total en colones de la sumatoria de valor total del terreno más el valor total de las construcciones, instalaciones y obras complementarias.

**Firma y lugar del propietario:** La firma debe ser del propietario ó representante legal.

**PROCEDIMIENTO DE LA NO AFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES**

Aplica en los inmuebles que constituyen bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios, no obstante el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. Es un beneficio que por regla general debe ser gestionado por el interesado. El proceso de exoneración se realiza únicamente en el primer trimestre del año fiscal.

1. La Boleta de No Afectación del Bien “exoneración” debe ser presentada a la Plataforma Municipal ó Unidad de Cobros para su respectiva revisión de Impuestos y Servicios Municipales y Declaración de Bienes Inmuebles al Día.
2. La Certificación de Bien Único no debe tener más de un mes de emitida. No aplica en las certificaciones presentadas en el mes de enero, éstas no deben tener fecha de emisión del año anterior.
3. La Boleta de No Afectación del Impuesto debe ser firmada por el dueño del derecho; la Boleta que no sea firmada por el verdadero dueño debe aportar el respectivo Poder Generalísimo del interesado, pudiéndose inclusive solicitar la Personería Jurídica actualizada del mismo.

**Nota:**

-El contribuyente que solicite la No Afectación del Impuesto y posea adicionalmente un Derecho en la Nuda en otra finca, en una Servidumbre ó en una calle pública ó un Derecho en un Camposanto privado debe aportar Informe Literal de tales derechos. En los casos en que el contribuyente posea derechos en la Nuda ó en Servidumbre en el cantón de San Pablo y en la Base de Datos Municipal coincida con los datos de la certificación del Registro Nacional, no será necesario el aporte del Informe Literal para tal fin.

-Si el terreno nunca fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, el posesionario del bien, presentará la certificación de no poseer Bienes Inmuebles.