

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

### INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

**TEMA:** VALORACION DE ZONAS HOMOGÉNEAS

#### RESUMEN:

En el presente informe encontrará todo el material disponible sobre la valoración de zonas homogéneas. No se encuentra doctrina al respecto mas sí normativa y jurisprudencia aunque de escaso contenido y poco específicas.

## Índice de contenido

<b>1</b>	<b>NORMATIVA</b>	<b>1</b>
	LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES	1
	REGLAMENTO A LA LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES	3
	REGLAMENTO OPERATIVO DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO	6
	MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	6
<b>2</b>	<b>JURISPRUDENCIA</b>	<b>8</b>
	Res: 650-2008	8

### 1 NORMATIVA

#### LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES<sup>1</sup>.

Artículo 17.- Inobservancia de la declaración de bienes

Cuando no exista declaración de bienes por parte del titular del

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

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, N° 7637, del 21 de octubre de 1996. De haberse indicado lugar para recibir notificaciones, la Administración Tributaria procederá conforme al dato ofrecido por el administrado.

**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

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

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.

#### Artículo 39.- Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en el plazo de cuatro meses, contados a partir de su publicación. Las municipalidades podrán complementar esta reglamentación en lo que corresponda.

### **REGLAMENTO A LA LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES<sup>2</sup>**

#### Artículo 10.- De las definiciones.

Para todos los efectos, cuando la Ley o este reglamento utilicen los siguientes términos, debe dárseles las acepciones que a continuación se indican:

- 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

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

utilizados para determinar el valor de un bien inmueble, sea éste rural o urbano de acuerdo a su uso.

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) Edad del Inmueble: cantidad de años que tiene la construcción.

6) Estado del inmueble: Se define el estado de conservación de la construcción al momento de efectuarse la declaración o el avalúo.

7) Factor de Corrección o de Ajuste: Se refiere a la influencia de cada variable en la determinación del valor del terreno, a partir del valor zonal, expresado por medio de una relación matemática.

8) Fe Pública: Se atribuye a los funcionarios municipales designados para realizar las diferentes notificaciones a los contribuyentes, donde sus actuaciones tendrán fuerza probatoria, veracidad y autenticidad.

9) Ley: Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles No.- 7509 y sus reformas.

10) Lote tipo o de referencia: Es el lote de terreno más frecuente dentro de una zona homogénea.

11) Organo: Se refiere al Organo de Normalización Técnica, creado en el artículo 12 de la Ley, es un ente especializado cuyo objetivo es el de garantizar mayor precisión y homogeneidad en la determinación de los valores de los inmuebles en todo el territorio nacional. Dicha determinación se refiere a los valores base de referencia, los cuales serán definidos por el Organo citado y optimizar la administración del impuesto.

12) Precio y Costo: Precio es el valor de una cosa en dinero, lo que se pida por ella, su estimación. Costo es el valor que tiene una cosa, sin ganancia.

13) 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.

14) Valor base o valor de referencia para terreno: Es el valor

## **Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

unitario correspondiente al lote tipo de cada zona homogénea.

15) Valor declarado: Es el que se deriva de la declaración presentada ante la municipalidad , por los propietarios o poseedores de inmuebles.

16) Valor Registrado: es el que consta en los registros de la Administración Tributaria, sobre el cual se efectúa el cobro del impuesto.

17) Vida Util: Corresponde a la vida probable en años que de acuerdo al tipo de construcción y mantenimiento, un inmueble se mantendrá siendo funcional y útil para los objetivos por los que fue diseñado.

18) Zona homogénea: conjunto de bienes inmuebles con características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico.

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.

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

**REGLAMENTO OPERATIVO DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO<sup>3</sup>**

Artículo 16.- De la Ejecución de la Fase I.

...

III. Para el Componente III Fortalecimiento Municipal en el uso de la información catastral:

1. Apoyo y fortalecimiento en el proceso de actualización de plataformas de valores por zonas homogéneas de 81 municipalidades.

...

**MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA<sup>4</sup>**

4.- Método de valoración

El modelo de valoración de bienes inmuebles desarrollado en la ONT consta de dos componentes

Plataforma de valores de terrenos (por zonas homogéneas o por ecuación de regresión). Las cuales se encuentran a disposición en cada una de las municipalidades del país.

Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.

El método de valoración que se utiliza es el denominado: "Método de Reposición o Método comparativo usando el Valor de Reposición", este consiste en:

1.- A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

del manual la que más se asemeje, lográndose así el valor por metro cuadrado de nuevo o de reposición. A esta actividad se le denomina tipificar la construcción.

2.- Al valor de reposición se le aplica la depreciación, la cual considera la edad y el estado de conservación de la construcción, instalación u obra complementaria y de esta forma se estima el valor unitario depreciado. Ver capítulo seis de este documento.

Para hacer un uso óptimo de esta herramienta se requiere que la tipificación de la construcción sea la que corresponda a las características de la construcción que se está valorando.

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

**2 JURISPRUDENCIA****Res: 650-2008<sup>5</sup>**

## " CONSIDERANDO:

I).- La Oficina de Valoraciones de la Municipalidad de Montes de Oro, mediante oficio N°004-07 del 11 de octubre del dos mil siete, modificó el valor declarado por el aquí recurrente, del terreno inscrito al Folio Real de Puntarenas, Matrícula N°141498-000; lo anterior, para los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles (folio 6).- Esa decisión fue recurrida por el interesado (folios 9 y 10) y la Administración Tributaria de la entidad, en oficio del dieciséis de enero del presente año, rechazó la revocatoria y envió la apelación al Concejo (folios 11 a 14).- Este último, en el acuerdo tomado en el inciso 9, Capítulo III, de la sesión extraordinaria N°06-08 del doce de marzo siguiente, confirmó lo actuado (folios 27 a 32).- Contra lo anterior, se interpuso revocatoria y apelación (folios 33 a 36), y el órgano deliberativo, en el inciso 30, Capítulo VII, de la sesión ordinaria N°25-08 del veintitrés de junio, dispuso enviar dichos recursos al Tribunal Fiscal Administrativo (folio 43).-

II).- De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N° 7509 del nueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco y sus reformas, así como su Reglamento, que es decreto N° 27601 del doce de enero de mil novecientos noventa y nueve, la impugnación de las valoraciones de bienes inmuebles realizadas por las municipalidades, tiene un procedimiento especial, que culmina, en sede administrativa, en el Tribunal Fiscal Administrativo y no ante este Despacho.- En efecto, el numeral 19 del citado cuerpo legal, dispone expresamente que:

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 aceptó el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles,

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

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.

Similar disposición contiene el Reglamento, que en sus numerales 33 y 34 señalan:

Artículo 33.—Recursos contra las valoraciones generales o 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

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

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 período fiscal siguiente, conforme los términos y condiciones establecidos en el artículo 9 de la Ley.

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 funcionario competente.

En la tramitación de los recursos el Tribunal tendrá amplia facultad para solicitar la información y los criterios técnicos al Órgano 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.

---

**Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica**

---

Como se advierte, en esta materia concreta es la resolución del Tribunal Fiscal Administrativo, la que causa estado en esa sede y así lo entendió el Concejo Municipal de Montes de Oro, que admitió ante él la apelación formulada contra su decisión.- Los autos, sin embargo, fueron remitidos por la corporación local a esta Oficina y no a la que tiene atribuida la competencia para el conocimiento de la impugnación, razón por la cual, a fin de enmendar ese yerro y para evitar que la gestión del munícipe sufra atrasos innecesarios, se ordena enviar directamente a dicho órgano las presentes actuaciones, para que allí se proceda conforme a derecho.-

POR TANTO:

Remítase el presente asunto al Tribunal Fiscal Administrativo, para que conozca del recurso interpuesto por Johel Humberto Matamoros Sánchez.- En su oportunidad, cancélese este expediente del Registro General de Entradas. Notifíquese.-"

- 1 Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Ley No. 7095 de 19 de junio de 1995. Publicada en La Gaceta No. 116 de 19 de junio de 1995.
- 2 REGLAMENTO A LA LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. Decreto Ejecutivo No. 27601-H de 12 de enero de 1999. Publicado en La Gaceta No. 18 de 27 de enero de 1999.
- 3 REGLAMENTO OPERATIVO DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO. Decreto Ejecutivo No. 34434-H-J de 17 de diciembre del 2007. Publicado en La Gaceta No. 68 de 8 de abril del 2008.
- 4 MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA. Publicado en La Gaceta No. 78 de 23 de abril del 2008. DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN. ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA
- 5 TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SECCIÓN TERCERA. II CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. ANEXO A. Goicoechea, a las diez horas del cinco de setiembre del dos mil ocho.-