

INSTRUCTIVO PARA LLENAR LA DECLARACIÓN DE BIENES

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

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

INFORMACIÓN DE ENCABEZADO

La información que se requiere al encabezado contempla lo siguiente:

Municipalidad de: colocar el nombre de la municipalidad.

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

Modifica declaración #: Llénese solamente si se trata de una modificación a la declaración original.

CUADRO 1. DATOS DEL PROPIETARIO

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

- **Las sociedades de derecho, cooperativas y asociaciones solidaristas**, deben indicar la **razón social** con la cual están registradas en el registro nacional, padrón jurídico.

- **DOMICILIO FISCAL (SEÑAS EXACTAS)**: Indicar el domicilio fiscal preferentemente por calles, avenidas y número de local; en caso contrario, las señas deben ser lo mas claras y breves posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como: iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros.

Anotar además, el nombre de la provincia, el cantón, y distrito del domicilio fiscal.

- **CEDULA DE IDENTIDAD O JURÍDICA**: Anotar el número de cédula de identidad o jurídica.

Tel. Habitación: anotar el número de teléfono de la residencia del propietario del inmueble o representante legal en caso de persona jurídica.

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

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

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

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

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

CUADRO 2. DATOS DEL INMUEBLE

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

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

- INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

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

Administrativa:

1- San José

2- Alajuela

3- Cartago

4- Heredia

5- Guanacaste

6- Puntarenas

7- Limón

- **Submatrícula:** En este espacio se anota el número del derecho inscrito en el régimen público de la propiedad para aquellas fincas divididas en derechos e inscrito bajo el sistema de folio real. Para fincas con un solo propietario debe anotarse tres ceros.
- **TOMO, FOLIO Y ASIENTO:** En estos espacios anotar el número de tomo, folio y asiento de la finca, según consta en el registro público de la propiedad. Si el inmueble esta inscrito bajo el sistema de **folio real**, estos espacios deben dejarse en blanco.
- **NUM. FINCA:** Para el caso de finca inscrita en el registro público de la propiedad, anotar el correspondiente número de finca. Si el inmueble esta inscrito bajo el sistema de **folio real**, este espacio debe dejarse en blanco.
- **P. CATASTRO:** Este espacio debe ser llenado solamente si el inmueble posee plano catastrado. Se anota el número con que catastro nacional registra dicho plano.
- **Nº. CO-PROPIETARIO:** Indicar el número de personas físicas o jurídicas dueñas de una misma finca. Si el inmueble pertenece a un propietario se anota "01", si pertenece a dos anotar "02", y así sucesivamente "03, 04, 05..."
- **% POSESIÓN:** En este espacio anotar proporción del derecho que según el registro público de la propiedad le corresponde como propietario, en los casos que el inmueble pertenece a varios dueños.
- **% CONDOMINIO:** En este espacio anotar el porcentaje que corresponde al propietario de un inmueble inscrito en el régimen de propiedad horizontal.
(Condominio).
- **CONDICIÓN:** En este espacio se debe indicar :si se trata de una finca inscrita, sin inscribir información posesoria , parcela del IDA, ocupación en precario u otro.
- **SI POSEE EXENCIÓN INDIQUE :** Si es por **contrato Especial** , marque con una "x" el tipo de contrato y anotar su número. Si la exención es por **ley especial**, anotar el nombre y el número de la ley.

CUADRO 3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

- **SERVICIOS PÚBLICOS:** Marcar con una "X" los servicios que posee o a los que tiene acceso el inmueble.
- **USO ZONA:** Marcar con una "X" la casilla donde se ubica el inmueble a declarar. Tomar como referencia el mapa de zonificación que se exhibe en la municipalidad respectiva o a la siguiente clasificación de zona:
Comercial: una zona es comercial cuando una proporción significativa de las fincas que la componen tiene como uso individual la actividad comercial (comercio, oficinas, clínicas, etc.)
Residencial: Una zona es residencial si la mayoría de las fincas que la componen esta siendo usada para vivienda.
Industrial: se clasifica una zona como industrial si la mayoría de sus fincas están destinadas al uso industrial o están declarado como tal.
Rural: en esta zona las fincas se dedican a la actividad agrícola , pecuaria o forestal como uso individual.
- **TIPO DE VÍA:** en este espacio se debe indicar si la vía de acceso principal del inmueble es de asfalto, concreto, lastre piedra, tierra, servidumbre, férrea, fluvial o marítima. Señalar si el acceso del inmueble es por vía principal de la zona, o en una vía secundaria.
- **REGULARIDAD:** se refiere a la forma del terreno, para lo cual deberá considerar lo siguiente:
 - Terreno regular.
 - Terreno irregular.
 - Terreno muy irregular.
 - Tomando como un terreno irregular aquel que tiene forma de cuadro o rectángulo.
- **FRENTE:** en este espacio anotar la longitud en metros del frente principal a vía pública que tenga el inmueble a declarar.
- **FONDO:** en este espacio se debe indicar la longitud en metros del fondo máximo del terreno.
- **PENDIENTE:** se refiere a la inclinación del terreno. En este espacio se debe indicar el porcentaje de inclinación promedio del terreno o si es plano (0-5%), ondulado (5-15%), Accidentado (16-30%), o muy accidentado (30-45%), quebrado (45-60%) y muy quebrado (más del 60%)
- **NIVEL:** si el inmueble se encuentra a nivel de la vía se coloca un "o"; si se encuentra sobre el nivel de la vía pública se marca el signo positivo "+" indicando la cantidad en metros y si se encuentra bajo el nivel, se sigue el mismo procedimiento pero marcando el signo "-".

- **CAPACIDAD DEL USO DEL SUELO:** esta información es exclusiva para fincas rurales. Se refiere a las condiciones agrológicas del inmueble (fertilidad y laborabilidad del suelo). Se clasifica en ocho clases, según su utilidad en la agricultura anual, perenne, ganadería, ubicación del bosque y bosque de protección; se toma en cuenta la necesidad de usar prácticas de manejo y conservación de suelos, la topografía, humedad, viento, pedregosidad y temperatura de la zona, entre otros. Se clasifica como uno(1) el inmueble que presente las mejores condiciones y como (8), el que contenga la mayor cantidad de limitantes. Debe ser llenado con asesoría municipal.

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

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

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

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

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

- **VALOR TOTAL DEL TERRENO:** el valor total del terreno es el resultado de multiplicar el valor unitario por el **área total de la finca**. Si el contribuyente es co-propietario de una finca, el valor total del terreno es el resultado de multiplicar el **valor unitario** por el **área total de la finca** por la proporción del derecho que según el registro público de la propiedad le corresponde como propietario.

CUADRO 4. CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

- **TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:** en estos espacios colocar la(s) sigla(s) que corresponda con la(s) construcción(es), instalación(es) y obras complementarias que existan en la propiedad. Las misma se describen a continuación.

Construcciones: vivienda de concreto (VC), vivienda de madera (VM), vivienda de adobe (AD), vivienda de bambú (VB). Apartamentos (AP), condominios (CN), edificios de oficina (EO), hoteles (HT), cines (CI), galerones (GA), expendios de combustibles (EX), locales comerciales (LC), edificios comerciales (EC), centros comerciales (CC), edificios educativos (EE), edificios religiosos (ER), edificios de salud (ES), teatros (TE).

Instalaciones: canchas de baloncesto (IB), canchas de tenis (IT), canchas de squash (IH), canchas de fútbol (IF), pista de atletismo (IA), canchas de multiuso (IM), piscinas (PI), aguas turbulentas (AT), saunas (IS), ranchos B.B.Q (IQ).

Obras complementarias: piso de concreto (PC), tapias (TP), verjas (VJ), concretos (CO), muros de retención (MR), acera (OCO1), enzacatado (OCO2), gradas (OCO3), cerca de alambre (OCO4), otros.

- **EDAD AÑOS:** en esta columna anotar la edad de la(s) construcción(es), instalación(es), u obras complementarias.

- **ESTADO:** en esta casilla se indica en que condición o estado se encuentra cada una de las construcciones existentes, para ellos se debe considerar uno de los siguientes estados. Optimo (O), bueno (B), regular (R), malo (M), muy malo (MM).

-VIDA ÚTIL: se refiere a la vida probable que tenga el bien. Debe ser llenada con la asesoría municipal.

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

PAREDES:

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

ESTRUCTURA:

- 1- Elementos prefabricados (vigas y columnas)
- 2- Concreto armado
- 3- Acero estructural
- 4- Acero angular
- 5- Perfiles "RT"
- 6- Madera

-PISOS:

- 1- Madera
- 2- Cascote
- 3- Mosaico
- 4- Terrazín
- 5- Terrazo
- 6- Cerámica
- 7- Paladiana
- 8- Mármol

-CIELOS:

- 1- Madera aglomerada
- 2- Madera laminada
- 3- Fibro-cemento
- 4- Tablilla
- 5- Yeso
- 6- Artesanado
- 7- Loza concreto
- 8- Otros (especifique)

-TECHO:

- 1- Láminas de hierro galvanizado
- 2- Teja de barro cocido
- 3- Esmaltada, estructural
- 4- Otros (especifique)

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

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

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

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

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

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

-VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: en este espacio anotar el monto total correspondiente a la suma de los valores totales de cada construcción, instalación u obra complementaria a declarar.

CUADRO 5. DETERMINACIÓN DEL VALOR

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

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

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

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

CUADRO 8. DECLARACIÓN PARA FISCALIZACIÓN: El valor consignado por contribuyente no fué aceptado por el perito, por ende se llevará a cabo un avalúo del sitio donde se encuentra el inmueble.