

DIRECTRIZ-ONT-003-2015

PARA: ALCALDIAS MUNICIPALIDADES DEL PAÍS
CONCEJOS MUNICIPALES DE DISTRITO
OFICINAS DE VALORACIONES Y BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

DE: Ing. Alberto Poveda Alvarado
Director Órgano de Normalización Técnica



FECHA: 10 de febrero de 2015

ASUNTO: Derogatoria del punto 1) de la Disposición N°03-2000 de fecha 28 de marzo del 2000.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley N° 7509, Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Órgano de Normalización Técnica hace del conocimiento de las municipalidades que, producto de las modificaciones en el ordenamiento jurídico, la jurisprudencia administrativa y judicial y la experiencia administrativa municipal extraída de sus diferentes consultas, se hace necesario **derogar el punto 1) de la Disposición General N° 03-2000 de fecha 28 de marzo de 2000**, por las siguientes razones:

El punto 1) de esta Disposición indica lo siguiente:

"(...)1.- RESOLUCIONES CONFIRMATORIAS. La Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no establece taxativamente en su normativa la obligatoriedad de emitir, por parte de las administraciones tributarias municipales, una resolución confirmatoria, básicamente en aquellos casos de modificación de valor, ya sea, por declaración o por valoración general, cuando el contribuyente debidamente notificado de esa circunstancia, no interpone reclamo o recurso alguno. No obstante, para que dichos actos adquieran firmeza y ejecutoriedad, y evitar cualquier recurso de nulidad, deben ser confirmados en el seno de la Municipalidad, y el procedimiento más adecuado, expedito, económico y ajustado a derecho es que el Concejo Municipal, emita un acuerdo identificando claramente los avalúos que no fueron impugnados, estableciendo que los mismos quedarán firmes 24 horas después de tomado el acuerdo del caso, pues como no reclamó tampoco señaló lugar para notificaciones, para el proceso que se le inició. Recuérdese que el Concejo Municipal, es quien resuelve la última instancia municipal, en materia de apelaciones. Art. 19 de la Ley de Impuesto sobre

Bienes Inmuebles, en concordancia con el art. 137, último párrafo del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, por esta razón debe realizar la confirmatoria. (...)”.

Ahora bien, es importante recordar que la modificación de la base imponible del impuesto por actos de la Administración Tributaria, se da principalmente por dos razones:

El artículo 16 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles establece la obligación formal de todo contribuyente de este impuesto de presentar una declaración del valor de sus bienes, al menos cada cinco años, valor que se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, si la Municipalidad no lo objeta y lo corrige dentro del período fiscal siguiente a su presentación, lo que debe ser notificado al contribuyente mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones Judiciales.

Lo anterior está desarrollado en el artículo 29 del Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Decreto Ejecutivo N° 27601 del 12 de enero de 1999, publicado en La Gaceta N° 18 del 27 de enero del mismo año, que le permite a la Administración gestionar ante el contribuyente una rectificación voluntaria de la declaración por parte del contribuyente o proceder a realizar el avalúo correspondiente:

“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 de 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 este efecto haya emitido el Órgano.

*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 la 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 la resolución que lo establezca.***”

(la negrita no corresponde al original)

Desde esta perspectiva pueden presentarse los siguientes supuestos:

- a. El contribuyente presenta su declaración cumpliendo con este deber formal, la municipalidad se encuentra satisfecha con el valor manifestado por el sujeto pasivo y procede a registrar el valor en la base municipal. En este supuesto no es necesaria la notificación porque ambas partes estuvieron satisfechas y no se genera conflicto de intereses, salvo que la municipalidad tenga conocimiento de otro tipo de situación (régimen de copropiedad, traslado de dominio a un nuevo propietario) que implique la lesión del ejercicio del derecho de defensa de terceras personas.

- b. El contribuyente presenta su declaración y la municipalidad considera que el valor declarado no es aceptable por lo que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento, la Municipalidad puede invitar al declarante a regularizar su situación mediante la presentación de una nueva declaración que rectifique el valor y si, transcurrido el plazo otorgado para tales efectos no hay rectificación de valor, la Municipalidad procede a realizar el avalúo.
- c. El contribuyente presenta su declaración y la municipalidad no acepta el valor de inmueble porque en su base de datos tiene registrado uno mayor proveniente de una declaración anterior, de una modificación automática o de un avalúo en cuyo caso, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley N° 7509, la Municipalidad debe notificar al sujeto pasivo que no se le acepta el valor declarado por existir en sus registros uno mayor.

Tenemos por otra parte lo dispuesto para los casos en que el contribuyente no cumple con ese deber formal de presentación la declaración de bienes inmuebles, que encontramos en el artículo 17 de la Ley 7509:

*"Artículo 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. (...)**"*

(la negrita no corresponde al original)

De esta manera, una vez notificado el avalúo realizado por la Municipalidad, si el contribuyente no está de acuerdo con el valor determinado o con los factores de ajuste utilizados, puede interponer los recursos dispuestos en el artículo 19 de la misma Ley 7509. No obstante, en caso de que dichos recursos no sean interpuestos resulta de aplicación lo indicado expresamente en el párrafo final del artículo 33 del Reglamento a la ley supracitado, que dice así:

"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 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.

(el resaltado es propio)

Como puede verse, aun cuando la resolución confirmatoria, recomendada en el punto 1) de la Disposición General N° 03-2000 de fecha 28 de marzo de 2000, pretendía darle mayor seguridad a la Municipalidad en cuanto a la gestión de los avalúos que realice, en realidad resulta innecesaria pues ya tienen un sustento legal contenido en este artículo 33 supracitado, por lo que lo dispuesto en dicha Disposición únicamente agrega un paso más al proceso que podría atrasar la inclusión oportuna de los nuevos valores en la base de datos municipal.

Debe tomarse en cuenta que la firmeza y ejecutoriedad del avalúo lo da el mero transcurso del tiempo en el que el sujeto pasivo no hizo efectivo su derecho de defensa, por lo que verificada esta circunstancia, queda la Municipalidad autorizada para registrar el nuevo valor, sin necesidad de abrir un nuevo plazo de 24 horas después de tomado el acuerdo del caso, que estaría más bien ampliando el plazo original establecido en el artículo 19 de la Ley 7509.

En virtud de lo anterior se procede a derogar el punto 1) de la Disposición General N° 03-2000 de fecha 28 de marzo de 2000.

