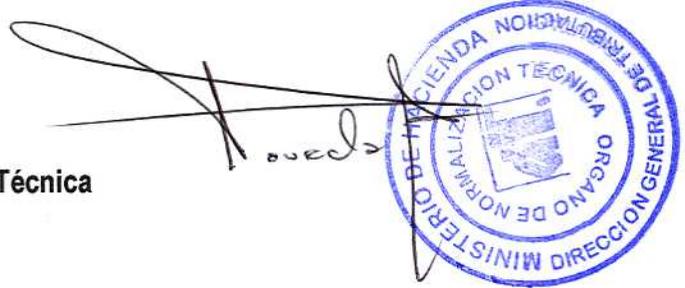


## DIRECTRIZ-ONT-004-2015

**PARA:** 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:** 12 de agosto de 2015

**ASUNTO:** *Guía para la elaboración de resoluciones administrativas*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley N° 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y a efectos de facilitar la gestión y optimizar la administración del impuesto, el Órgano de Normalización Técnica hace del conocimiento de los entes corporativos municipales la **Directriz-ONT-004-2015** del 12 de agosto de 2015, denominada: "**Guía para la elaboración de resoluciones administrativas**".

La emisión de la presente Directriz obedece al diagnóstico generado de los conversatorios llevados a cabo por la Subdirección Técnico Jurídica del ONT con todas las municipalidades del país, en los que se pudo comprobar que, en la mayoría de los casos, el funcionario encargado de resolver sobre las diferentes actuaciones administrativas y peticiones de los administrados requiere de un procedimiento que le dote del conocimiento básico legal y le brinde seguridad al aplicar la forma y el contenido jurídico en la confección de las resoluciones de naturaleza administrativa, para el logro de los siguientes objetivos:

1. Comprender que, para expresar su voluntad, la Administración requiere del ser humano en la figura del servidor público debidamente investido.
2. Delimitar la manifestación administrativa en la voluntad expresada en la resolución, observando el principio de legalidad y el debido proceso y separándola de la mera voluntad personal de quien la representa.
3. Conocer la composición técnica, lógica y jurídica de una resolución administrativa en general, incluyendo la que resuelva un recurso de revocatoria y/o de apelación en contra de un avalúo.

## I. GENERALIDADES

La Administración tiene como representante de sus actos al funcionario público, con la investidura que el ordenamiento jurídico le otorga y que por disposición de la municipalidad, en la normalidad de los casos se convierte en resolutor de las gestiones de los administrados o de la gestión propia de la corporación. En este sentido, la transmisión técnica y legal del pensamiento administrativo busca la observancia del principio de legalidad y del aporte natural del funcionario, ajeno a consideraciones subjetivas, así como la prevalencia del fin del acto administrativo en la resolución, pues en el caso contrario el mismo se encontraría viciado de nulidad.

El Principio de Legalidad supracitado se encuentra contenido en el artículo 11 de la Constitución Política, que establece que los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad y están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone, sin que puedan arrogarse facultades no concedidas en ella. Este principio se encuentra desarrollado además en el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, que indica lo siguiente:

*"Artículo 11.-*

*1. La Administración actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes.(...)"*

Ahora bien, entrando propiamente en la materia relacionada con la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, debemos recordar que esta norma dispone su propia fase recursiva en el artículo 19, en el que se indica quién ejerce la competencia para conocer del recurso de revocatoria y del recurso de apelación, para **casos de impugnación de avalúos**:

**"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 valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no acepte el monto asignado, éste 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 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."*

Importante resaltar de lo dispuesto en la norma supracitada, que el Recurso de Apelación debe ser resuelto por el Concejo Municipal, no por la Alcaldía.

No es posible aplicar normas del Código Municipal, Ley N° 7794, en la fase recursiva cuando se refiera a la determinación de la base imponible de un inmueble en esta materia pues, en caso de requerirse normativa supletoria compatible para todo lo referente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, según lo dispone el artículo 36 de la Ley N° 7509, se aplicará el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

La Administración, en este caso la municipalidad, debe resolver la petición del administrado ya sea aceptándola, rechazándola o haciendo la prevención de estilo, en caso de carecer de elementos que la legitimen. Lo anterior ha sido así analizado en múltiples ocasiones por la Sala Constitucional y, sólo a manera de ejemplo citaremos el Voto N°2012006014 de las 9:05 horas del 11 de mayo de 2012, en donde resolvió que:

*"(...) El derecho de petición, establecido en el artículo 27 Constitucional, hace referencia a la facultad que posee todo ciudadano para dirigirse por escrito a cualquier funcionario público o entidad oficial con el fin de exponer un asunto de su interés. Esta garantía se complementa con el derecho a obtener pronta respuesta, aunque esto último no significa que el administrado deba recibir una contestación favorable a sus intereses. Las peticiones puras y simples de información, donde el administrado únicamente lo que gestiona son datos de su interés que no conllevan un trámite complejo a fin de otorgar la respuesta, normalmente están regidas por lo que dispone el artículo 32 de la Ley de Jurisdicción Constitucional, en donde se estipula que la respuesta deberá darse dentro de los diez días siguientes a la recepción de la petición. Excepcionalmente, si la contestación no puede brindarse dentro de ese término por razones justificadas, la Administración está obligada a explicar, dentro del plazo exigido por la Ley, cuáles son los motivos por los que no puede atender la petición en ese momento -obviamente, en el entendido de que más adelante, cuando pueda hacerlo, deberá responder cabalmente la petición-. La explicación correspondiente deberá ser clara, profusa y detallada, con el objeto de que el petente quede debidamente informado de las prevenciones que deba cumplir o que en caso de estar disconforme con lo resuelto pueda ejercer las acciones legales que juzgue apropiadas, además si la gestión se hace por escrito la respuesta debe ser dada por el mismo medio. (...)"*

(el resaltado es propio)

## II. PROCEDIMIENTO PARA ELABORAR UNA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA PARA PETICIONES EN FORMA GENERAL O AVALÚOS

Toda resolución administrativa es un acto de la Administración que consiste en una manifestación de voluntad, juicio, conocimiento o necesidad, en ejercicio de una potestad administrativa. Para la revisión de las actuaciones de la administración es imprescindible contar con un expediente completo, hacer una lectura pormenorizada del mismo y tener pleno conocimiento de lo actuado, para que el producto final se exprese por sí solo, lo que significa que, cuando se confecciona la resolución administrativa, de su lectura debe poder extraerse la serie de hechos y consecuencias que fundamentan la decisión final, de manera que se impida la vulnerabilidad de la seguridad jurídica tanto para el administrado como para la municipalidad. De esta manera es necesario contar con:

- Conocimiento en la materia que se va a resolver.
- Levantamiento de un expediente administrativo completo, en orden cronológico y debidamente foliado.
- Solicitud del administrado para obtener una actuación de la Administración o, en caso de impugnación de actos o actuaciones administrativas previas, la presentación de un recurso establecido por ley. También pueden existir casos que, por competencia municipal, deban ser resueltos de oficio.

## 1. Normas jurídicas habilitantes

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuando se presente el Recurso de Revocatoria en contra de un avalúo, debe ser resuelto por la Oficina de Valoraciones y, si ésta lo declara sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar recurso de Apelación ante el Concejo Municipal

Para otro tipo de peticiones, debe resolverse de conformidad con la siguiente normativa:

1. Prescripción del impuesto, artículo 8 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles
2. No afectaciones, artículo 4 de la Ley N° 7509
3. Arreglos de pago, según reglamento interno de cada municipalidad.
4. Aplicación de exoneraciones, la respectiva ley que crea la dispensa legal.

## 2. Aspectos de forma

Ante la presentación de un recurso o una solicitud del administrado, deben verificarse en primera instancia los siguientes elementos:

1. Que quien interpone el recurso esté legitimado, es decir que provenga de quien ostente la propiedad, la posesión o el usufructo del inmueble, ya sea en forma personal o por medio de apoderado debidamente acreditado.
2. Si se trata de una persona jurídica, debe presentar certificación de personería jurídica vigente.
3. Si se trata de un menor de edad debe ser representado por quien ostente la patria potestad o la tutela.
4. Si se trata de una persona sin capacidad para actuar por sí mismo, debe ser representado por el curador nombrado por el juez para tales efectos.
5. Si se trata de una sucesión, debe ser representada por su albacea.
6. Que el recurso haya sido interpuesto dentro de los términos establecidos por la Ley.
7. Que la actuación administrativa se haya ajustado a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico.
8. Que el acto administrativo impugnado haya sido notificado correctamente.
9. Que en caso de notificación de un avalúo, se hubieran consignado en el mismo todos los factores constitutivos del valor resultante (avalúo)

10. Que en caso de publicación por edicto se hayan incluido en el mismo todos los elementos constitutivos del mismo, como se indicó en el punto anterior.
11. Que en casos de cobro se hayan notificado expresamente el concepto del cobro y los periodos a cobrar.

En caso de ausencia de requisitos ante la impugnación de un avalúo, que comprueben la legitimación del petente (personería jurídica, poder, certificación de ser tutor, curador, albacea), se le debe prevenir al recurrente para que subsane el defecto dentro del plazo del recurso, contrariamente el acto quedará firme. En los otros casos, referidos a una simple petición del administrado, se le hará la prevención otorgando para su subsanación plazo de diez días hábiles, según lo establecido por el artículo 264 inciso 1) de la Ley General de la Administración Pública y, transcurrido el mismo sin que el petente haya cumplido con la presentación del requisito, su solicitud podrá ser archivada.

### 3. Aspectos de fondo

Si se trata de una petición pura y simple, la respuesta deberá ser clara profusa y detallada, que responda todas y cada una de la cuestiones expuestas por el administrado.

En los casos de recursos de revocatoria y/o apelación en contra de actuaciones administrativas, si el recurrente alega una **nulidad** es lo primero que debe resolver la Administración y si, de la revisión del expediente se evidencia que efectivamente existen vicios de nulidad en el mismo, el proceso debe devolverse hasta el momento en que se produjo la nulidad, reparando los subsecuentes actos desde ese momento para corregir el proceso, ajustarlo a derecho y evitar indefensión. Ejemplo: se tiene por demostrada una nulidad de la notificación de un avalúo pero el mismo ya había sido registrado en la base de datos de la municipalidad: de demostrarse la nulidad se anula todo hasta la notificación, lo que significa que debe anularse el registro en la base de datos y realizar nuevamente el acto de la notificación.

En estos casos, se declara con lugar la nulidad y no es necesario entrar a conocer los otros alegatos de fondo puesto que, al hacerse la nueva notificación se estará abriendo nuevamente el período para interponer los recursos de revocatoria y/o apelación en contra del mismo.

Si no procediera la nulidad, se deniega y se entran a conocer los demás alegatos dentro de la misma resolución.

De especial atención: Si del análisis del expediente la Administración determina la existencia vicios de nulidad del acto impugnado o de la actuación administrativa en general que llevaron a la toma de decisiones por parte de la municipalidad, ésta debe proceder a conocer la nulidad de oficio, aun cuando no haya sido alegada por el contribuyente decretarla y reponer los términos, plazos o actos del procedimiento.

Una vez revisada esta primera fase, se entran a conocer los alegatos del recurrente por el fondo. Por ejemplo, en contra de un avalúo, los alegatos deben referirse a la forma o técnica utilizada para arribar a los factores, los cálculos, razonamientos y operaciones que sirvieron para determinar el valor del inmueble. En los casos de cobros, podría alegarse que ya se había realizado el pago de la deuda, o que el monto del cobro no es correcto o

que la deuda se encuentra prescrita por cuanto la Administración no realizó actos interruptorios de la prescripción, situaciones que deben ser verificadas por la Municipalidad para arribar a la conclusión de fondo

En caso contrario, si el recurrente no aporta datos nuevos o si sus alegaciones no atacan efectivamente al acto, la Administración procede únicamente a confirmar el avalúo o el acto del que se trate, puesto que el recurrente no logró desvirtuar el valor resultante, la prescripción o el monto adeudado, según los ejemplos expuestos.

#### **4. Concepto de resolución administrativa y sus partes integrantes**

Toda resolución administrativa es un acto de la Administración que consiste en una manifestación de voluntad, juicio, conocimiento o necesidad, en ejercicio de una potestad administrativa.

La formalidad del acto administrativo normalmente se construye a través de signos externos (escudo del municipio y sello) e idiomáticos, que conjugan tanto lo que el administrado cree o alega ser su derecho y lo que la Administración deba resolver, con base en el ordenamiento jurídico y los elementos de juicio que deriven de la revisión del acto.

Todo lo anterior es asociado en una resolución, a través de unos "Resultando" que incorporan la historia de hechos y actos relevantes, unos "Considerando" en los que se analiza la conducta de la Administración y del administrado. Esta información debe ligarse a lo dispuesto en las normas jurídicas aplicables al caso concreto para definir un resultado final y que en resumen se concluye en el "Por Tanto", para facilitar la comprensión de la lectura simplificada de la decisión administrativa, sin importar si ésta es favorable o desfavorable a cualquiera de las partes, pues simplemente debe verificarse o rectificarse para que la actuación de la Administración se ajuste a lo que en derecho corresponda.

### **III. PARTES INTEGRANTES DE LA RESOLUCIÓN**

#### **1. Identificación de la autoridad competente que emite el acto administrativo**

A través de la competencia se determina el límite de la actividad de un órgano, para que pueda ser considerada como actividad propia. La competencia puede ser por grado, materia o territorio, siendo un buen ejemplo las municipalidades que tienen competencia territorial, al poder actuar únicamente en su localidad, pero también vemos la competencia por grado al determinar la Ley N° 7509 que corresponde a la Oficina de Valoraciones la resolución de los recursos de revocatoria y al Concejo la de los recursos de apelación.

Dado lo anterior, para la emisión del acto administrativo, el órgano u ente que lo emite debe siempre ser identificado e identificable:

Ejemplo:



## 2. Encabezado y datos relevantes

Se incorpora en el encabezado el **número de la resolución y la fecha y hora de emisión** que nunca se debe repetir, para garantizar la comprobación de la cronología de las actuaciones administrativas y el orden para el levantamiento del expediente administrativo.

Por razones de especificidad, debe incluirse el **asunto** que se conoce y la identificación de quien solicita o recurre.

Ejemplo:

*RESOLUCION N° xxx 2015*

*Grecia, a las once horas con treinta dos minutos del diecisiete de enero de dos mil quince. Conoce la Oficina de Valoraciones del Recurso de Revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por el señor xxxx, cédula identidad número xxxxxxxx en calidad de representante legal de xxxxxxxx S. A, cédula jurídica número xxx-xxxxx en contra del Avalúo N° xxxxx realizado a la Finca inscrita al Folio Real N° xxxx. \*\*\*\*\**

## 3. Resultando

El resultando es una relación de los hechos que ocurrieron durante el curso del proceso, todos pertinentes al caso y que fundamentan históricamente la actuación administrativa. En el caso de la impugnación de un avalúo debe

consignarse el motivo del avalúo, cómo se hizo la determinación del valor, cuándo fue notificado y cualquier otro hecho relevante.

En esta relación de hechos siempre debe consignarse el o los folios en los que se puede comprobar lo indicado en el mismo, de manera que se permita una verificación rápida y efectiva.

Ejemplo:

#### RESULTANDO

- I. Que el xx de xxxxx del 20xx, la señora xxxx xxxx, cédula xxx, en su condición de representante legal de la sociedad xxxxxx cédula jurídica xx-xxxxx, presentó la declaración de bienes N° xxx para la finca propiedad de su representada inscrita al Folio Real N° xxxxxx-000 ubicada en la provincia de xxx, Cantón xxx, Distrito xxxx, en la que consignó un monto de \$30,310,000.00 (treinta millones trescientos diez mil colones y 0/100.) como el valor del terreno, y \$25,000,000.00 (veinticinco millones y 0/100) como el valor de las construcciones, para un total de \$55,310,000.00 (cincuenta y cinco millones trescientos diez mil colones y 0/100) por valor total de la propiedad. (ver folio xxxx) \*\*\*\*\***
- II. Que mediante oficio número XXXXX de fecha XXXXX se le solicitó a la sociedad xxx que rectificara la declaración, pues el valor consignado en la misma para el inmueble de su propiedad no era aceptable para la Municipalidad, para lo que se le concedió un plazo de diez días hábiles.(ver folio xxxx) \*\*\*\*\***
- III. Que el oficio número XXXXX supraindicado fue notificado a la sociedad xxx el xxx de xxxxxxxx del 20xx. (ver folio xxx)\*\*\*\*\***
- IV. Que no consta en el expediente que la contribuyente presentara la rectificación de la declaración de bienes. \*\*\*\*\***
- V. Que en fecha xxxxx la Municipalidad procedió a realizar el avalúo N° xxx-AVM-20xx practicado sobre la finca xxx con base en las herramientas suministradas por el Órgano de Normalización Técnica, determinándose lo siguiente: valor del terreno \$73,446,345.00 (setenta y tres millones cuatrocientos cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y cinco colones y 0/100), valor de las construcciones \$115,403,580.00 (ciento quince millones cuatrocientos tres mil quinientos ochenta colones y 0/100), para un valor total de la propiedad de \$188,849,925.00 (ciento ochenta y ocho millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinticinco colones y 0/100). (ver folio xxxx) \*\*\*\*\***
- VI. Que el avalúo xxxxx fue notificado a la sociedad xxxx el día xx de xxxxx del 20xx. (ver folio xxxx) \*\***
- VII. Que no conforme con el avalúo N° xxxx-AVM-20xx, en fecha xxx de xxx del xxx, la representante de la sociedad xxxx, presentó Recurso de Revocatoria y Apelación en subsidio en contra del mismo. (ver folio xxxx) \*\*\*\*\***
- VIII. Que en los procedimientos no se han observado vicios que puedan causar nulidad. \*\*\*\*\***

#### 4. Considerando

En este apartado se analizan cada uno de los alegatos del recurrente y se comparan con la normativa vigente aplicable al caso en particular, para determinar si el contribuyente tiene la razón o por el contrario, verificar que la actuación de la Administración se encuentra ajustada a derecho.

Ejemplo:

#### CONSIDERANDO

**I. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:** *Revisado el expediente administrativo y de previo al análisis de los argumentos de fondo, se tiene por demostrado que el avalúo N° xxx fue notificado a la recurrente en fecha xxxx y que, por no encontrarlo conforme, interpuesto el presente Recurso de Revocatoria en fecha xxxx por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se considera interpuesto en tiempo y forma.*

**II. SOBRE LOS ALEGATOS DE LA RECURRENTE.** *Sobre las alegaciones que plantea la propietaria del inmueble acerca del avalúo realizado, esta Administración procede a resolver todos y cada uno de los puntos debatidos:*

**1.- Alega el recurrente que el monto pretendido en dicho avalúo no corresponde a la realidad económica y social actual, lo que es desproporcionado, ilógico, e irracional, e ilegal pues el Código de Normas y Procedimientos Tributarios estipula para las edificaciones un porcentaje anual de depreciación, no revaluación, como pretende esa entidad.**

*Estos argumentos no son de recibo porque el cálculo de valor del inmueble se realizó utilizando las herramientas oficiales proporcionadas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, según las competencias que le corresponden al amparo del artículo 12 de la Ley 7509, específicamente la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas publicada en La Gaceta xxxxxxxx, el "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" cuya adhesión de la Municipalidad fue publicada en La Gaceta xxxxxxxx, y el programa comparativo de Valor. En virtud de la interposición del presente recurso se procedió a revisar los cálculos base del avalúo, verificándose que los mismos se ajustan a lo establecido en dichas herramientas, específicamente en lo que corresponde a la depreciación por estado y por edad de las construcciones, tal y como se demuestra con la impresión de pantalla del programa VALORA que consta al folio xxxx del expediente.*

**2.- Sigue manifestando la recurrente que las medidas de la construcción no corresponden a las reales, por lo que supone que el avalúo fue realizado con fotos aéreas.**

*Sobre este aspecto debemos indicar que en dos ocasiones, tal y como consta a folios xxxx y xxxxx del expediente, en fechas xxx y xxx 20XX, esta Administración se comunicó con la representante legal de la sociedad, para coordinar una cita para realizar una inspección de campo y realizar la toma de datos de terreno y de construcciones del inmueble en cuestión. Al no poder concretar en ninguna de las oportunidades que se nos permitiera el acceso a la propiedad, se realizaron los cálculos de acuerdo a lo que apreciamos desde la calle pública y con las herramientas disponibles en el Sistema de Información Geográfico Municipal, razón por la que no es de recibo este argumento, porque el contribuyente no puede*

*pretender que con sus propios actos se le impida a la Municipalidad realizar su trabajo.*

*3) Continúa alegando la contribuyente que, para valorar el terreno, no se tomó en cuenta lo quebrado del mismo, su desnivel, frente, etc.*

*Este argumento tampoco es de recibo debido a que, como se indicó anteriormente, se utilizaron las herramientas disponibles en el Sistema de Información Geográfico Municipal, con las que se determinó un porcentaje de pendiente del 5%. En cuanto a los factores de nivel y frente se tuvieron en cuenta tal y como se describe en el avalúo municipal notificado.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto y por no haber aportado la recurrente elementos de juicio que hagan variar la determinación de los factores incluidos en el avalúo realizado, se considera que lo procedente es rechazar el recurso de revocatoria interpuesto por encontrarse la actuación de la Administración ajustada a derecho según lo dispuesto en los artículos 10, 10 Bis y 16 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su Reglamento.*

## 5. El Por Tanto

El por tanto es la conclusión de lo desarrollado en El Considerando y establece la parte dispositiva de la resolución, es decir que el resultado del recurso o la petición se manifiesta después de un razonamiento exhaustivo y lógico y la Administración toma la decisión que considere adecuada, para el cumplimiento de lo que el ordenamiento jurídico dispone. Los elementos técnicos y jurídicos que desarrolle la Administración en el Considerando serán finalmente resumidos en el POR TANTO.

Puede ser posible que cuando ambas partes -Administración y sujeto pasivo- tengan razón de forma parcial, el recurso sea acogido parcialmente.

Para concluir la resolución administrativa es indispensable indicar al recurrente de los recursos que puede interponer, ante quién y el plazo para hacerlo según lo establezca la ley, además debe incluir la firma de quien o quienes ostenten la investidura del cargo, ordenar su notificación y en caso de proceder la ejecución material sea de pago, devolución, descargo, entre otros, hace indicar la oficina competen para ello.

Ejemplo:

### **POR TANTO**

***Se declara sin lugar el Recurso de Revocatoria interpuesto por la señora xxxxxx, en su condición de representante legal de xxxxxx, cédula jurídica xxxxx, en contra del avalúo municipal N° xxx-AVM-20xx elaborado por la Oficina de Valoraciones. Cuenta la interesada con un plazo de 15 días hábiles a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, para oponer el recurso de apelación ante el Concejo Municipal, según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley N° 7509. Notifíquese. \*\*\*\*\****

xxx. xxxxxx xxxxx

**Nombre de quien suscribe**

**Cargo**

En los casos en que se presente recurso de revocatoria con apelación en subsidio, el Por Tanto deberá indicar lo siguiente:

**POR TANTO**

*Se declara sin lugar el Recurso de Revocatoria interpuesto por la señora xxxxxx, en su condición de representante legal de xxxxxxxx, cédula jurídica xxxxx, en contra del avalúo municipal N° xxx-AVM-20xx elaborado por la Oficina de Valoraciones. Se admite en alzada el Recurso de Apelación ante el Consejo Municipal, por lo que se remite a ese Órgano colegiado el expediente para su conocimiento., según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley N° 7509. Notifíquese. \*\*\*\*\**

xxx. xxxxxx xxxxx

**Nombre de quien suscribe**

**Cargo**

Otros ejemplos:

**POR TANTO**

*Se declara con lugar el Incidente de nulidad interpuesto por la señora xxxxx y se anula el avalúo N° AV-xx-20xx, realizado a la Finca N°xxxx del Partido de xxxxxxxx, Cantón xxxx, Distrito xxxx. Proceda la Oficina de Valoraciones a realizar un nuevo avalúo y a notificarlo conforme a derecho.*

**(INCLUIR LO CORRESPONDIENTE AL RECURSO DE APELACION SEGÚN SEA EL CASO)**

**Notifíquese- \*\*\*\*\***

xxx. xxxxxx xxxxx

**Nombre de quien suscribe**

**Cargo**

**POR TANTO**

*Se acoge parcialmente el recurso de revocatoria interpuesto por xxxx, cédula jurídica número xxxxx y se modifica el valor del inmueble Terreno por la suma de xxxxxxxx(¢xxxxx) y de las Construcciones en xxxxxx (¢xxxxx), para un total general de ¢xxxxx( en letras). Todas las demás alegaciones se rechazan por improcedentes.*

*(INCLUIR LO CORRESPONDIENTE AL RECURSO DE APELACION SEGÚN SEA EL CASO)*

*Notifíquese- \*\*\*\*\**

*xxx. xxxxxx xxxxx*  
*Nombre de quien suscribe*  
*Cargo*

**6. Acta de Notificación**

Toda resolución administrativa debe ser notificada para que adquiera validez y eficacia. Por lo tanto se acompaña de un acta de notificación, para comprobar que fue debidamente **entregada y notificada**.

Un ejemplo de un acta de notificación es la que se encuentra en el anexo N° de la Directriz ONT-04-2014 del 17 de diciembre del 2014.

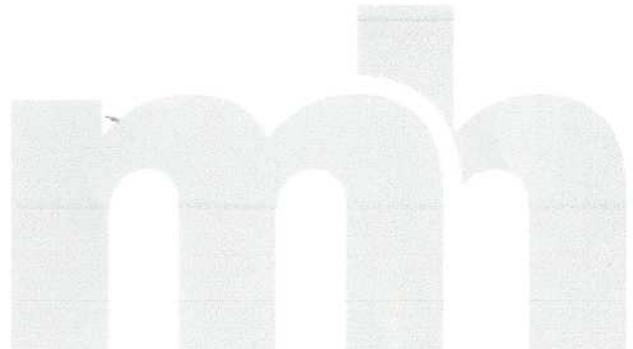
**7. Producto Final**

Al final, la resolución tendría el siguiente texto integro, según el ejemplo expuesto anteriormente. No obstante es claro que toda resolución tendrá su propio contenido ajustado al caso en concreto:

Ver ejemplo final Anexo 1.



Cp: Subdirecciones ONT  
Asesores ONT





**MUNICIPALIDAD DE GRECIA**  
**Departamento de Valoración**  
 Tel.Fax:(506)2494-1897 Apdo.: 69-4100 Grecia, CR  
 E-mail: [mgrecia@sol.racsa.co.cr](mailto:mgrecia@sol.racsa.co.cr)

### RESOLUCION N° xxx 2015

Grecia, a las once horas con treinta dos minutos del diecisiete de enero de dos mil quince. Conoce la Oficina de Valoraciones del Recurso de Revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por el señor xxxx, cédula identidad número xxxxxxxx en calidad de representante legal de xxxxxxx S. A, cédula jurídica número xxx-xxxx en contra del Avalúo N° xxxxx realizado a la Finca inscrita al Folio Real N° xxxx. \*\*\*\*\*

#### RESULTANDO

I. Que el xx de xxxxx del 20xx, la señora xxxx xxxx, cédula xxx, en su condición de representante legal de la sociedad xxxxxx cédula jurídica xx-xxxxx, presentó la declaración de bienes N° xxx para la finca propiedad de su representada inscrita al Folio Real N° xxxxxx-000 ubicada en la provincia de xxx, Cantón xxx, Distrito xxxx, en la que consignó un monto de ¢30,310,000.00 (treinta millones trescientos diez mil colones y 0/100.) como el valor del terreno, y ¢25,000,000.00 (veinticinco millones y 0/100) como el valor de las construcciones, para un total de ¢55,310,000.00 (cincuenta y cinco millones trescientos diez mil colones y 0/100) por valor total de la propiedad. (ver folio xxxx) \*\*\*\*\*

II. Que mediante oficio número XXXXX de fecha XXXXX se le solicitó a la sociedad xxx que rectificara la declaración, pues el valor consignado en la misma para el inmueble de su propiedad no era aceptable para la Municipalidad, para lo que se le concedió un plazo de diez días hábiles.(ver folio xxxx) \*\*\*

III. Que el oficio número XXXXX supraindicado fue notificado a la sociedad xxx el xxx de xxxxxxxx del 20xx. (ver folio xxx)\*\*\*\*\*

IV. Que no consta en el expediente que la contribuyente presentara la rectificación de la declaración de bienes.\*\*\*\*\*

V. Que en fecha xxxxx la Municipalidad procedió a realizar el avalúo N° xxx-AVM-20xx practicado sobre la finca xxx con base en las herramientas suministradas por el Órgano de Normalización Técnica, determinándose lo siguiente: valor del terreno ¢73,446,345.00 (setenta y tres millones cuatrocientos cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y cinco colones y 0/100), valor de las construcciones ¢115,403,580.00 (ciento quince millones cuatrocientos tres mil quinientos ochenta colones y 0/100), para un valor total de la propiedad de ¢188,849,925.00 (ciento ochenta y ocho millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinticinco colones y 0/100). (ver folio xxxx) \*\*\*\*\*

VI. Que el avalúo xxxxx fue notificado a la sociedad xxxx el día xx de xxxxx del 20xx. (ver folio xxxx) \*

VII. Que no conforme con el avalúo N° xxxx-AVM-20xx, en fecha xxx de xxxx del xxxx, la representante de la sociedad xxxx, presentó Recurso de Revocatoria y Apelación en subsidio en contra del mismo. (ver folio xxxx) \*\*\*\*\*

VIII. Que en los procedimientos no se han observado vicios que puedan causar nulidad. \*\*\*\*\*

### CONSIDERANDO

I. **SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:** Revisado el expediente administrativo y de previo al análisis de los argumentos de fondo, se tiene por demostrado que el avalúo N° xxx fue notificado a la recurrente en fecha xxxx y que, por no encontrarlo conforme, interpuesto el presente Recurso de Revocatoria en fecha xxxx por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se considera interpuesto en tiempo y forma.

II. **SOBRE LOS ALEGATOS DE LA RECURRENTE.** Sobre las alegaciones que plantea la propietaria del inmueble acerca del avalúo realizado, esta Administración procede a resolver todos y cada uno de los puntos debatidos:

1.- Alega el recurrente que el monto pretendido en dicho avalúo no corresponde a la realidad económica y social actual, lo que es desproporcionado, ilógico, e irracional, e ilegal pues el Código de Normas y Procedimientos Tributarios estipula para las edificaciones un porcentaje anual de depreciación, no revaluación, como pretende esa entidad.

Estos argumentos no son de recibo porque el cálculo de valor del inmueble se realizó utilizando las herramientas oficiales proporcionadas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, según las competencias que le corresponden al amparo del artículo 12 de la Ley 7509, específicamente la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas publicada en La Gaceta xxxxxxx, el "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" cuya adhesión de la Municipalidad fue publicada en La Gaceta xxxxxxx, y el programa comparativo de Valor. En virtud de la interposición del presente recurso se procedió a revisar los cálculos base del avalúo, verificándose que los mismos se ajustan a lo establecido en dichas herramientas, específicamente en lo que corresponde a la depreciación por estado y por edad de las construcciones, tal y como se demuestra con la impresión de pantalla del programa VALORA que consta al folio xxxx del expediente.

2.- Sigue manifestando la recurrente que las medidas de la construcción no corresponden a las reales, por lo que supone que el avalúo fue realizado con fotos aéreas.

Sobre este aspecto debemos indicar que en dos ocasiones, tal y como consta a folios xxxx y xxxxx del expediente, en fechas xxx y xxx 20XX, esta Administración se comunicó con la representante legal de la sociedad, para coordinar una cita para realizar una inspección de campo y realizar la toma de datos de terreno y de construcciones del inmueble en cuestión. Al no poder concretar en ninguna de las oportunidades que se nos permitiera el acceso a la propiedad, se realizaron los cálculos de acuerdo a lo que apreciamos desde la calle pública y con las herramientas disponibles en el Sistema de Información Geográfico Municipal, razón por la que no es de recibo este argumento, porque el contribuyente no puede pretender que con sus propios actos se le impida a la Municipalidad realizar su trabajo.

3) Continúa alegando la contribuyente que, para valorar el terreno, no se tomó en cuenta lo quebrado del mismo, su desnivel, frente, etc.

Este argumento tampoco es de recibo debido a que, como se indicó anteriormente, se utilizaron las herramientas disponibles en el Sistema de Información Geográfico Municipal, con las que se determinó un porcentaje de pendiente del 5%. En cuanto a los factores de nivel y frente se tuvieron en cuenta tal y como se describe en el avalúo municipal notificado.

En virtud de lo anteriormente expuesto y por no haber aportado la recurrente elementos de juicio que hagan variar la determinación de los factores incluidos en el avalúo realizado, se considera que lo procedente es rechazar el

recurso de revocatoria interpuesto por encontrarse la actuación de la Administración ajustada a derecho según lo dispuesto en los artículos 10, 10 Bis y 16 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su Reglamento.

**POR TANTO**

Se declara sin lugar el Recurso de Revocatoria interpuesto por la señora xxxxxx, en su condición de representante legal de xxxxxxx, cédula jurídica xxxxx, en contra del avalúo municipal N° xxx-AVM-20xx elaborado por la Oficina de Valoraciones. Cuenta la interesada con un plazo de 15 días hábiles a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, para oponer el recurso de apelación ante el Concejo Municipal, según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley N° 7509. Notifíquese.  
\*\*\*\*\*

xxx. xxxxxx xxxxx

Nombre de quien suscribe

Cargo

Sello

cc. Concejo Municipal  
Expediente municipal  
Interesado

Ref:Avalúo AVM-20XX

ABC/xyz\*