

DIRECTRIZ-DONT-01-2019

PARA: MUNICIPALIDADES DEL PAÍS
CONCEJOS MUNICIPALES DE DISTRITO

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

FECHA:

ASUNTO: Lineamientos para la tasación de terrenos sometidos a restricciones administrativas y/o legales para efectos de valoración fiscal
Modificación de la Resolución N° 1-99, Método de Valoración publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 232 del 30 de noviembre de 1999.

I. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo que establecen los artículos 10 Bis, párrafo segundo, y 12 inciso a) de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles –en adelante la Ley– corresponde al Órgano de Normalización Técnica establecer los lineamientos generales de valoración que han de seguir las municipalidades para realizar avalúos de los inmuebles para la gestión de este tributo y que, en la generalidad de los casos, se debe ajustar a lo consignado en el “Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva” publicado por la Municipalidad, para valorar las construcciones, así como a las Plataformas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas y Plataformas de Terrenos Agropecuarios, para la valoración de los terrenos. No obstante, algunos inmuebles presentan particularidades significativas, que podrían incidir directamente sobre la constitución de su valor fiscal final, y que derivan en algunas restricciones administrativas y/o legales a que se vean sometidos.

De esta manera, el objetivo de la presente Directriz es complementar la Guía de Valoración y proporcionar al perito municipal elementos de juicio que le permitan aplicar el método de valoración adecuado a terrenos con restricción de dominio, provenientes de una disposición administrativa y/o legal, que presenten una situación diferente a la generalidad establecida en la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas y/o la Plataforma de Valores Agropecuarios, según las disposiciones legales que regulan la materia, para arribar al valor del predio en esas condiciones, de una manera técnica y jurídica, coherente con los principios del derecho tributario.

II. MARCO LEGAL

Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional se encuentran regulados bajo el sistema de derecho de propiedad privada o pública y su disposición puede ser limitada de diversas formas, según lo disponga el legislador, para la tutela de intereses estatales en la protección de los recursos naturales y del ambiente, elementos constitutivos del desarrollo sostenido de la sociedad costarricense.

Las regulaciones del régimen de dominio público, protección de áreas, límite de atributos al derecho de propiedad, interés público, general o social, etc., forman parte del quehacer institucional, del que son actores también las municipalidades que, por mandato del artículo 169 constitucional y de la Ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana de 15 de noviembre de 1968, deben observar la efectiva aplicación de las normas, sea por su propio plan regulador o por el control de legalidad.

Las características de los bienes sometidos a régimen de dominio público han sido claramente señaladas por la Sala Constitucional en su Voto 2306-91 del 6 de noviembre de 1991, del que extractamos lo siguiente:

- Pertenecen al Estado.
- Tienen destino especial para servir a la comunidad y al interés público.
- Se encuentran afectos al servicio que prestan y dicha afectación es dispuesta por ley.
- No pertenecen individualmente a los particulares, pero pueden ser objeto de aprovechamiento.
- No pueden embargarse o hipotecarse ni soportan ningún gravamen establecido por el Derecho Civil.
- Son de uso público, sometidos a régimen especial.
- Son afectados por su propia naturaleza y vocación.
- No están dentro del comercio de los hombres.

Dentro de este tipo de bienes encontramos los ríos, los humedales, el recurso hídrico y, para ellos, el Estado ejerce protección, de manera que limita su uso y regula la actividad de los particulares respecto a ellos pues, según lo ha señalado la Sala Constitucional, el régimen de la propiedad privada es incompatible con la naturaleza de los bienes de dominio público¹ y, en el mismo sentido, se ha pronunciado sobre el papel que deben jugar las Municipalidades para la protección de esos bienes, como administradora de su territorio, en coordinación con las demás instituciones involucradas²:

“(...) III.- La coordinación entre las dependencias públicas debe garantizar la protección del ambiente. En diversas oportunidades, la jurisprudencia constitucional ha indicado que la protección del ambiente es una tarea que corresponde a todos por igual, es decir, que existe una obligación para el Estado –como un todo- de tomar las medidas necesarias para proteger el medio, a fin de evitar grados de contaminación, deforestación, extinción de flora y fauna, uso desmedido o inadecuado de los recursos naturales, que pongan en peligro la salud de los administrados. En esta tarea, por institución

¹ Sentencia 2013-8596 de 14.30 horas del 26 de junio de 2013

² Sentencia 2008-4790 de 12:39 horas del 27 de abril de 2008

*pública, debe entenderse comprendida tanto la Administración Central –Ministerios, como el Ministerio del Ambiente y Energía y el Ministerio de Salud, que en razón de la materia, tienen una amplia participación y responsabilidad en lo que respecta a la conservación y preservación del ambiente; los cuales actúan, la mayoría de las veces, a través de sus dependencias especializadas en la materia, como por ejemplo, la Dirección General de Vida Silvestre, la Dirección Forestal, y la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA); así como también las instituciones descentralizadas, caso del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, el Instituto Costarricense de Turismo o el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados; tarea en la que, **por supuesto, tienen gran responsabilidad las municipalidades, en lo que respecta a su jurisdicción territorial.(...)***

(el resaltado no es del original)

A partir de lo anterior, procedemos a analizar algunas situaciones de afectación a tomar en cuenta a la hora de valorar bienes inmuebles para efectos del Impuesto establecido en la Ley 7509:

A. Áreas de Retiro según artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575

Las áreas de retiro para nacientes, riberas de lagos, embalses naturales y artificiales, así como las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales están reguladas en el artículo 33 de la Ley Forestal:

“ARTICULO 33.- Áreas de protección. *Se declaran áreas de protección las siguientes:*

a) *Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en **un radio de cien metros medidos de modo horizontal.***

b) *Una **franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana,** medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de **cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.***

c) *Una zona **de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales** y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.*

d) *Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley.”*

(la negrita es propia)

Con respecto a lo dispuesto en este inciso d), Procuraduría General de la República señala lo siguiente³:

*“(...) De las anteriores consideraciones puede derivarse el ámbito de competencias para la realización de eventuales estudios hidrogeológicos y de recarga en el sitio. Así, **corresponde al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados determinar técnicamente si una naciente es útil para surtir de agua a una o más poblaciones, y en caso de serlo, fijar el área para su protección** (artículos 2 y 16 de la Ley General de Agua Potable, 32 de la Ley de Aguas, 2º, incisos f) y h), de la Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en relación con los numerales 7º, inciso c), de la Ley de Tierras y Colonización y 31 de la Ley de Aguas). **Es función del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones delimitar las áreas de recarga acuífera, previa consulta con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento u otra entidad técnicamente competente en materia de aguas (artículo 3, inciso I), de la Ley Forestal, adicionado por Ley de Biodiversidad, N° 7788 de 30 de abril de 1998, artículo 114).** (...)”*

(el resaltado no es propio)

B. Humedales

Tratados por la legislación costarricense en la Ley de Aguas N° 276 de 27 de agosto de 1942 y en el artículo 1, inciso 1 de la Ley N° 7224 del 09 de abril de 1991, que acogió la Convención sobre Humedales Internacionales como Habitat Aves Acuáticas -conocida como Convención Ramsar- la siguiente es la definición de humedal más generalizada y mayormente aceptada a nivel global:

“Los humedales son extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas incluyendo las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros.

A los efectos de la presente convención, las aves acuáticas son aquellas que, ecológicamente, dependen de las zonas húmedas.”

También se encuentran definiciones en otras leyes, como la Ley de Pesca y Acuicultura, Ley N° 8436 de 1 de marzo de 2005, y en la Ley Orgánica del Ambiente, N° 7554 de 4 de octubre de 1995, artículo 40, siendo que, respecto a estos cuerpos de agua, la Sala Constitucional ha señalado su importancia, indicando lo siguiente⁴:

*“(...) Es claro entonces que según la Convención de Ramsar todo ecosistema que reúna las características de humedal, debe ser utilizado de forma racional y sostenible en los términos que la Convención y la Conferencia de las Partes han definido. (...) Además, **todo espacio o ecosistema que reúna tales condiciones está sujeto al régimen** establecido en los artículos 41, 43, 44 y 45 de la Ley Orgánica del Ambiente. En ese sentido lo ha resuelto este Tribunal en las sentencias N.5255-98 de las 18:06 horas del 21 de julio de 1998, N.8492I-2004 de las 8:41 horas del 6 de agosto del 2004, y N.12817-01 de las 10:28 horas del 14 de diciembre del 2001, que indicó, en lo que interesa: “Ahora bien, si en el caso en concreto el MINAE certifica que la propiedad del amparado no se encuentra*

³ C-173-2010 del 16 de agosto de 2010

⁴ Sentencia N° 2009-014288 de las 15:19 horas del 09 de setiembre del 2009

*dentro de un Área Silvestre Protegida, según las áreas administradas por éste, **ello no implica en forma alguna que el humedal encontrado no deba ser protegido.** Debemos recordar que el Convenio Internacional suscrito por nuestro país que establece la obligación del Estado Parte de fomentar la conservación de las zonas húmedas y de las aves acuáticas creando reservas naturales en los humedales, **ya sea que estén o no en la “Lista”** y de atender de manera adecuada su manejo y cuidado tiene plena vigencia para el presente caso.” (...) Si el Estado tiene interés en declarar un ecosistema de humedal y su zona de influencia o amortiguamiento como Área Silvestre Protegida, debe cumplir los requisitos establecidos en la Ley Orgánica del Ambiente, facultando al Estado a expropiar o pagar los terrenos privados. **Sin embargo, ello no implica descartar la existencia y protección de los ecosistemas del humedal, solo porque no están declarados como Área Silvestre Protegida, o por estar en propiedad privada.** (...) La obligatoriedad de uso razonable y racional de estos ecosistemas atañe tanto al Estado como a los particulares (...) Además, el Estado se encuentra en la obligación actuar preventivamente evitando -a través de la fiscalización y la intervención directa- la realización de actos que lesionen el medio ambiente, y en la correlativa e igualmente ineludible prohibición de fomentar su degradación. Lo anterior obliga no apenas a reconocer el derecho al medio ambiente, sino además a utilizar todos los medios material y jurídicamente válidos para su protección contra los ataques de que pueda ser objeto. En virtud de que los daños al entorno suelen ser irreparables, la fiscalización preventiva de la administración y la celeridad de las medidas que adopte, incide directamente en la magnitud de la lesión al ambiente. (...)”*

(la negrita no corresponde al original)

Por su parte, el Decreto Ejecutivo N° 35803 del 07 de enero del 2010, que contiene los Criterios Técnicos para la Identificación, Clasificación y Conservación de Humedales, dispone en su artículo 2 que los ecosistemas de humedales continentales forman parte del Patrimonio Natural del Estado y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Orgánica del Ambiente, la superficie de las áreas silvestres protegidas, cualquiera sea su categoría de manejo, sólo podrá reducirse por Ley de la República, después de realizar los estudios técnicos que justifiquen esta medida.

Además, el artículo 37 de ese mismo cuerpo normativo, conjuntamente con el artículo 22 de la Ley N° 7788 de Biodiversidad establecen claramente que el Poder Ejecutivo, por medio del MINAE, podrá incluir dentro de los límites de las áreas silvestres protegidas propiedad del Estado -cualquiera sea su categoría de manejo- las fincas de particulares o partes de ellas, que se consideren necesarias para cumplir con los objetivos señalados en dicha ley, agregando que, cuando se trate de humedales, los predios o sus partes también podrán comprarse o expropiarse, salvo que, por requerimiento del propietario, se sometan voluntariamente al régimen forestal.

Determinación del valor para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En virtud de lo anterior y para efecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la base imponible de los predios que estén en estas zonas de protección solo considerará el valor de las construcciones, instalaciones y obras complementarias, en el caso de que existan, para lo cual realizará la determinación del valor de las mismas en la forma usual, los terrenos al ser parte del patrimonio del estado no están afectos por este impuesto, de conformidad con la Ley N° 7509.

En el caso que se tenga un predio que este parcialmente afectado por una zona de protección, por cualquiera de los casos anteriores, para efectos de la determinación de la base imponible se procede de la siguiente forma:

- Determinar el valor unitario del terreno usando las características del terreno (completo área con protección y sin ella),
- El valor unitario determinado en el punto anterior se multiplica por el área que no está protegida,
- Si el inmueble está construido, se procede a determinar el valor de la construcción en forma usual independientemente de donde está ubicada la misma, de igual forma se procede con las instalaciones y obras complementarias,
- La base imponible del inmueble será la sumatoria del valor del terreno (sin protección), las construcciones, instalaciones y obras complementarias.

C. Servidumbres

Las servidumbres pueden ser voluntarias (por acuerdo de partes), legales (es decir impuestas por la Ley), o administrativas o forzosas, según las necesidades o la conveniencia y voluntad de las partes pero, para que exista una servidumbre deben coexistir dos tipos de fundos: el fundo sirviente, sobre el que se constituye la servidumbre y en el cual su propietario tiene limitaciones para disponer de él, y el fundo dominante, cuyo titular es quien se beneficia de dicha servidumbre, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 371 del Código Civil que establece lo siguiente:

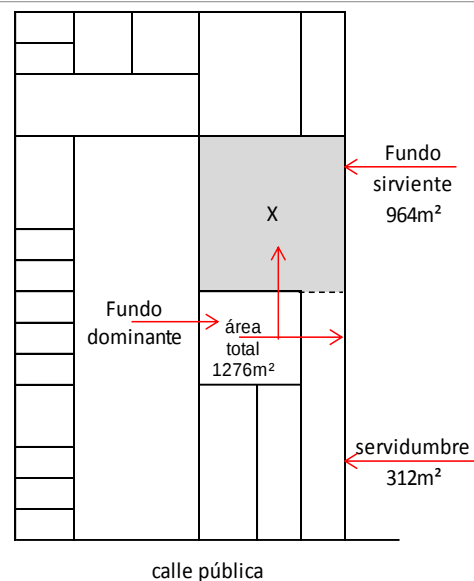
“Artículo 371.- Las servidumbres son inseparables del fundo a que activa o pasivamente pertenecen.”

Entonces, para la constitución del valor que servirá para definir la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el perito debe verificar en primer lugar la existencia real de la servidumbre para luego proceder a hacer la valoración del inmueble de conformidad con lo indicado a continuación:

Caso N°1: Para la valoración con fines fiscales de una servidumbre para fundos sirvientes y fundos dominantes, la metodología para determinar el valor es la siguiente:

- Se valora el terreno (área total incluyendo la servidumbre) aplicando el Método Comparativo (programa VALORA), con este procedimiento se obtiene un valor unitario para el terreno y un factor de ajuste.
- El área correspondiente al bien inmueble sin la servidumbre se multiplica por el valor obtenido según el punto anterior.
- El área correspondiente a la servidumbre se multiplica por el factor de ajuste obtenido según el primer paso y por el valor de 25% del valor del lote tipo zona homogénea
- El valor final del terreno será la sumatoria del valor obtenido para el área sin la servidumbre más el valor obtenido para la servidumbre

TABLA CASO #1			
Se valora el terreno (área total incluyendo la servidumbre) aplicando el Método Comparativo (programa VALORA), con este procedimiento se obtiene un factor de ajuste y el valor unitario para el terreno.	A	Área total del terreno m ²	1276
	B	Valor/m ² Z.H. (202-U14)	¢65,000
	C	Factor de Ajuste total: Área, frente, %pendiente, nivel,regularidad, ubicación, tipo de vía, servicios 1 y 2	0.34
	D	valor unitario/m ² (B x C)	¢22,100
El área correspondiente al bien inmueble sin la servidumbre se multiplica por el valor obtenido según el punto anterior.	E	área sin servidumbre en m ² (A - G)	964
	F	Valor total del terreno, sin servidumbre (D x E)	¢21,304,400
El área correspondiente a la servidumbre se multiplica por el factor de ajuste obtenido según el primer paso y por el 25% del valor del lote tipo zona homogénea	G	área servidumbre en m ² (A - E)	312
	H	Porcentaje (D x 25%)	¢5,525
	I	valor total de servidumbre (G x H)	¢1,723,800
El valor final del terreno será la sumatoria del valor obtenido para el área sin la servidumbre más el valor obtenido para la servidumbre.	Valor total del terreno aplicando directriz (F + I)		¢23,028,200

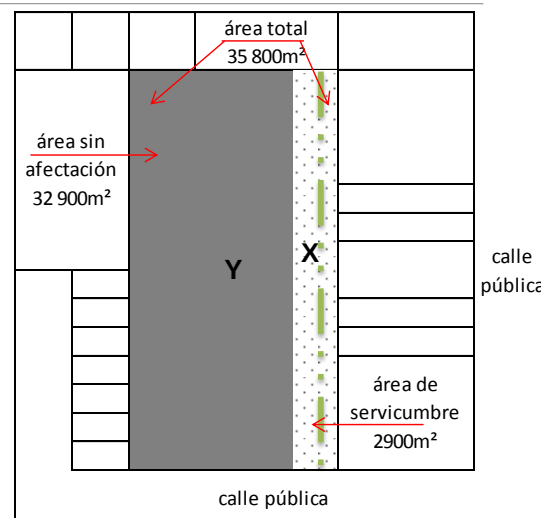


En cuanto a las servidumbres forzosas de naturaleza administrativa, en las que existe intervención por parte de la Administración en la propiedad privada, generalmente obedecen al desarrollo de un servicio público y, entre ellas, encontramos servidumbres para el tendido de redes de transmisión eléctrica y de telecomunicaciones, de acueducto y/o alcantarillado, gasoductos, etc.; también pueden encontrarse las reguladas por la Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad, Ley N° 6313, así como las creadas para la constitución e inscripción de servidumbre de Acueducto y/o Alcantarillado y de paso a favor del A y A para otorgamiento de servicios Reglamenteado publicado en La Gaceta N° 43 del 3 de marzo de 2014, o en la Ley de Expropiaciones, N° 7495, publicada en el Alcance N°10 de la Gaceta 110 de 8 de junio de 1995.

Caso N° 2: Cuando el bien inmueble presente limitaciones de uso por tratarse de una servidumbre forzosa y no se permita edificar, se sigue el siguiente procedimiento:

- Se valora el terreno aplicando el Método Comparativo, es decir comparando las variables del lote a valorar con las variables del lote tipo definidas en la zona homogénea donde se localiza el bien inmueble según los mapas y matrices de valores de terrenos por zonas homogéneas del cantón, con este procedimiento se obtiene un valor para todo el terreno y un factor de ajuste.
- El área sin afectación se multiplica por el valor obtenido según el punto anterior.
- El área con afectación tendrá un valor unitario igual al 25% del valor determinado en el punto 1, este valor unitario se multiplica por el área con limitación.
- El valor final del terreno será la sumatoria del valor obtenido para el área sin afectación más el valor obtenido para el área con afectación.

TABLA CASO #2			
Se valora el terreno (área total incluyendo la servidumbre) aplicando el Método Comparativo (programa VALORA), con este procedimiento se obtiene un factor de ajuste y el valor unitario para el terreno.	A	Área total del terreno m ²	35800
	B	Valor/m ² Z.H. (Z02-U14)	¢150,000
	C	Factor de Ajuste total: Área, frente, %pendiente, nivel,regularidad, ubicación, tipo de vía, servicios 1 y 2	0.44
	D	valor unitario/m ² (B x C)	¢66,000
El área correspondiente al bien inmueble sin la servidumbre se multiplica por el valor obtenido según el punto anterior.	E	área sin servidumbre	32900
	F	Valor total del terreno, sin servidumbre (D x E)	¢2,171,400,000
El área correspondiente al bien inmueble con servidumbre se multiplica por el 25% del valor obtenido según el punto anterior.	G	área servidumbre	2900
	H	Porcentaje (D x 25%)	¢16,500
	I	valor total de servidumbre (G x H)	¢47,850,000
El valor final del terreno será la sumatoria del valor obtenido para el área sin la servidumbre más el valor obtenido para la servidumbre.	Valor total del terreno aplicando directriz (F + I)		¢2,219,250,000



Servidumbres forzadas que causan daño a la finca donde está ubicada.

En el caso de que la servidumbre limite el uso de la finca en forma parcial o absoluta, en el valor de finca no debe considerar el área de la servidumbre.

Ejemplo:

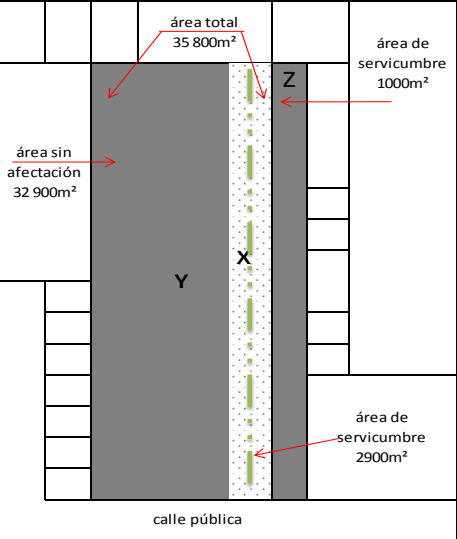
Supongamos que en el caso N°2, la servidumbre es para el paso de un tubería que está a un metro sobre el nivel de suelo, de forma que la misma limita el paso del propietario de la finca.

Para este caso, el valor del bien inmueble no considera el valor de la servidumbre para efectos del impuesto sobre bienes inmuebles, quedando el mismo en: ¢2,171,400,000.00.

TABLA CASO #2 a			
En el caso de que la servidumbre limite el uso de la finca en forma parcial o absoluta ; en el valor de finca no debe considerarse el área de la servidumbre. Supongamos que en el caso N°2, la servidumbre es para el paso de una tubería que está a un metro sobre el nivel de suelo, de forma que la misma limita el paso del propietario de la finca. Para este caso, el valor del bien inmueble no considerará el valor de la servidumbre para efectos del impuesto sobre bienes inmuebles, quedando el mismo en: ¢2,171,400,000.00.	A	Área total del terreno m ²	35800
	B	Valor/m ² Z.H. (Z02-U14)	¢150,000
	C	Factor de Ajuste total: Área, frente, %pendiente, nivel,regularidad, ubicación, tipo de vía, servicios 1 y 2	0.44
	D	valor unitario/m ² (B x C)	¢66,000
	E	área sin servidumbre en m ² (Y)	32900
	Valor total del terreno, sin servidumbre (D x E)		¢2,171,400,000

En el peor de los casos la finca puede quedar dividida de forma que una de sus partes quede inutilizable, cuando esto suceda el valor para efectos del impuesto no considerará como parte de la base imponible el área perdida.

TABLA CASO #2 b					
En el caso de que la servidumbre limite el uso de la finca en forma parcial o absoluta ; en el valor de finca no debe considerarse el área de la servidumbre. En el caso de que la finca quede dividida de forma que una de sus partes quede inutilizable, cuando esto suceda el valor para efectos del impuesto no considerará como parte de la base imponible el área perdida.	A	Área total del terreno m ²	35800		
	B	Valor/m ² Z.H. (Z02-U14)	¢150,000		
	C	Factor de Ajuste total: Área, frente, %pendiente, nivel,regularidad, ubicación, tipo de vía, servicios 1 y 2	0.44		
	D	valor unitario/m ² (B x C)	¢66,000		
	E	área sin servidumbre en m ² (Y)	32900		
	F	área afectada en m ² (Z)	1000		
	área final a valorar en m ² (E-F)		31900		
	Valor total del terreno, aplicando la directriz		¢2,105,400,000		



Ahora bien, tal y como se indicó anteriormente, no puede existir, desde el punto de vista jurídico, una servidumbre separada de un fundo sirviente de manera que, aunque se utilice ese término para identificar la naturaleza de un inmueble, si el mismo cuenta con **matrícula propia y aun cuando su uso sea ese**, no puede ser considerado como una servidumbre sino como un inmueble como cualquier otro y, por lo tanto, está gravado por este impuesto, de conformidad con los artículos 371 del Código Civil supracitado, y el artículo 8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios que dispone que, “cuando las formas jurídicas sean manifiestamente inapropiadas a la realidad de los hechos gravados y ello se traduzca en una disminución de la cuantía de las obligaciones, la ley tributaria se debe aplicar prescindiendo de tales formas”.

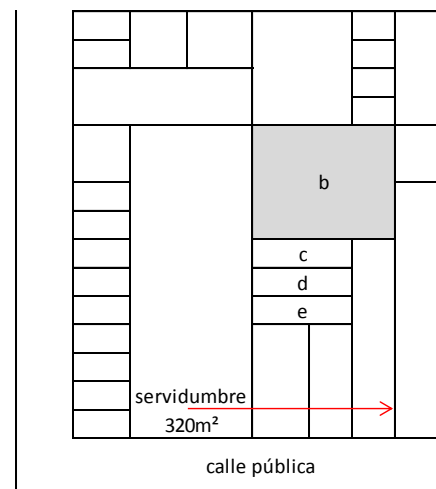
Partiendo de lo anterior, para la valoración de estos casos se aplicarán las herramientas de valoración correspondientes, tomando en cuenta los factores de ajuste que correspondan, pues no existe ninguna norma jurídica que lo exima de su pago ni de su valoración, por esa razón.

Caso N° 3: Para la valoración con fines fiscales de un bien inmueble con matrícula propia, el cual está siendo utilizado como servidumbre, la metodología para determinar el valor es la siguiente:

- Se valora el terreno aplicando el Método Comparativo (Programa VALORA), de esta forma se obtiene un valor unitario para el terreno y un factor de ajuste.
- El valor unitario de la servidumbre, será el 25% del valor unitario obtenido en el punto anterior

Ejemplo: el predio (A), sirve de servidumbre a cuatro terrenos (b,c,d,e) y cuenta con matrícula.

TABLA CASO #3				
Se valora el terreno (área total incluyendo la servidumbre) aplicando el Método Comparativo (programa VALORA), con este procedimiento se obtiene un factor de ajuste y el valor unitario para el terreno.	A	Área total del terreno m²	320	
	B	Valor/m² Z.H. (Z02-U14)	¢66,000	
	C	Factor de Ajuste total: Área, frente, %pendiente, nivel,regularidad, ubicación, tipo de vía, servicios 1 y 2	0.73	
	D	valor unitario/m² (B x C)	¢48,180	
El valor unitario de la servidumbre, será el 25% del valor unitario obtenido en el punto anterior	G	área servidumbre en m²	320	
	H	Porcentaje	25%	¢12,045
	valor total de servidumbre (G x H)		¢3,854,400	
Ejemplo: el predio (A), sirve de servidumbre a cuatro terrenos (b,c,d,e) y cuenta con matrícula.				



Esta nueva metodología de valoración para bienes inmuebles con limitaciones por servidumbre, **deja sin efecto el DONT-153-2014** de fecha 18 de julio de 2014 dirigido a la Municipalidad de Desamparados.

D. Inmuebles afectados por matrices de Vulnerabilidad hídrica

La Sala Constitucional ha determinado que la matriz de vulnerabilidad hídrica es de aplicación obligatoria⁵, haciendo la diferencia entre **mapa hidrogeológico** de aguas subterráneas y **matriz de criterios** de uso de suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos⁶:

*“(...) **El mapa hidrogeológico** contiene, fundamentalmente, información geológica e hidrológica y está referido al campo científico de la cartografía hidrogeológica. Esta área científica se ocupa tanto de los fenómenos que suceden sobre la superficie del suelo, como de los que ocurren en el subsuelo. En el caso de los mantos acuíferos, los mapas hidrogeológicos recogen datos relevantes como la profundidad de los niveles de agua, los espesores saturados o de materiales impermeables, la zonificación vertical de los acuíferos, etc. Entre otras características, la cartografía hidrogeológica es muy dinámica dado que si bien existen fenómenos con alto grado de permanencia (obras hidráulicas, puntos de agua), también se dan fenómenos que varían con el tiempo, como la profundidad del nivel de agua o algunos datos de hidroquímica, amén del condicionamiento espacial pues el objeto de la cartografía son zonas o superficies concretas que evidentemente difieren unas de otras según el punto geográfico por cartografiar. (...)”*

⁵ Sentencia 2004-01923 de 14:55 horas de 25 de febrero de 2004

⁶ Sentencia 2012-08892 de 16:03 horas del 27 de junio de 2012

(...) La matriz de criterios de uso de suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, si bien no es permanente y puede cambiar por diversos factores –como la evolución del conocimiento científico y el desarrollo de nuevas tecnologías más amigables con el ambiente–, es mucho más estable y no está supeditada a ese alto índice de mutabilidad espacial y temporal propio del fenómeno hidrogeológico (...)

*“(...) La definición de perímetros debe conjugarse con la cartografía de vulnerabilidad o susceptibilidad natural de los mantos acuíferos de abastecimiento a las cargas de contaminación antrópica, en función de sus características hidrogeológicas y geoquímicas, ante problemas de contaminación antropogénica, lo que se logra mediante el levantado de mapas. Sendas medidas, perímetros de protección y la cartografía de vulnerabilidad son idóneas para poder reubicar a tiempo un determinado tipo de actividad, la fuente de abastecimiento o, en último término, introducir métodos e instrumentos técnicos para el tratamiento y disposición de los agentes contaminantes. **Las medidas a tomar a partir de los perímetros y cartografía de vulnerabilidad varían según se trate de una (a) área sin ocupación territorial, siendo útil para definir las actividades que en el futuro puedan instalarse o no; (b) áreas ya ocupadas, en cuyo caso se efectúa un mapeo de la vulnerabilidad natural y de las áreas con mayor susceptibilidad a la contaminación, pudiéndose, ante la amenaza de un índice elevado de contaminación, reubicar las actividades, las fuentes de abastecimiento e introducir tecnología para el tratamiento y disposición de contaminantes; (c) áreas ya contaminadas, para lo cual se podrán buscar fuentes alternas, evitar la propagación de las plumas de contaminación y, de ser posible, por su elevado costo, tratar las aguas del acuífero después de su extracción; (d) áreas para nuevas captaciones, supuesto en el cual se deben inventariar las actividades potencialmente contaminantes y el área de impacto de cada una de éstas.(...)”***

(el resaltado es propio)

En muchos casos, las áreas determinadas en el mapa hidrogeológico de aguas subterráneas y/o matriz de criterios que implica restricciones de uso abarcan un alto porcentaje de ocupación del territorio de un cantón ya que son muy extensas, subsumiendo una gran cantidad de zonas homogéneas dentro de ellas, otras por el contrario, son tan pequeñas que pueden encontrarse en diversas zonas homogéneas. Lo anterior imposibilita que tanto las zonas con restricciones por recurso hídrico, sean grandes o pequeñas sean consideradas para la delimitación de las zonas homogéneas en una plataforma de valores de terrenos debido a que una zona homogénea agrupa aquellos inmuebles con características similares predominantes tales como el uso, valor, nivel socioeconómico, características topográficas, servicios y otros que además se encuentran visibles en la superficie de la tierra, mientras que las áreas afectadas por el recurso hídrico no son apreciables a simple vista en la mayoría de los casos y muchas otras veces los propietarios gozan del uso del bien inmueble sin ser afectados. No obstante, cuando se determine una afectación directa al bien inmueble, se procede a valorar considerando esta condición.

Valoración de bienes inmuebles de conformidad con su ubicación en el mapa de vulnerabilidad.

La matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico está definida en dos dimensiones:

A: nivel de vulnerabilidad: despreciable, baja, media, alta y extrema

B: Actividad productiva: desarrollo urbano, actividad ganadera, agrícola y otras actividades (comercial, industrial, depósitos, etc.)

Los factores de afectación del valor que se describen a continuación solo son aplicables a los sectores urbanos exclusivamente.

Concepto de afectación:

La afectación de una finca se dará cuando las condiciones en las que el propietario adquirió el bien cambian por la publicación de nuevas restricciones, ya sean provenientes de un plan regulador o de un mapa de vulnerabilidad.

Valoración en vulnerabilidad extrema:

La vulnerabilidad extrema limita en forma total el uso de la tierra, para todas las actividades.

Si existe mapa de vulnerabilidad en el cantón, al momento de actualizar la plataforma de valores de terreno, se procurará que la zona de vulnerabilidad extrema sea contemplada, de ser posible, como una zona homogénea y que el valor que se le dé a la misma sea el determinado por el estudio de mercado. Se harán igual número de zonas como sectores con esta vulnerabilidad existan cuando sea posible.

En el caso de no existir el mapa de vulnerabilidad en el momento de actualizar la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, cuando el mismo sea publicado, el valor para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se determinará así:

- ✓ Si existen construcciones en el terreno las mismas se valoran de conformidad con el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva vigente en ese momento en la Municipalidad y, en el caso del terreno, se calcula el valor en forma convencional y de este valor se tomará el 85%.
- ✓ Si no existen construcciones, solo se determinará el valor del terreno como se indicó en el ítem anterior.

Vulnerabilidad Extrema	VALOR TOTAL TERRENO		¢33,000,000.00
A	15%	reducción del 85% del valor	¢4,950,000.00
B	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢42,570,000.00
	VALOR FINAL DEL PREDIO (A+B)		¢47,520,000.00

Vulnerabilidad alta

Todas las actividades productivas son permitidas en vulnerabilidad alta, sin embargo la única que tiene limitantes explícitas son las que tienen relación con el desarrollo urbanístico, que tienen limitantes de densidad e impermeabilización.

Al igual que en caso anterior si el mapa de vulnerabilidad existe al momento de actualizar la plataforma, las zonas de alta vulnerabilidad se deben considerar en la medida de lo posible como zonas homogéneas.

Si el mapa de vulnerabilidad se realiza después de la actualización de la plataforma de valores, se deben proceder de esta forma:

- ✓ Para el caso del desarrollo urbanístico: a solicitud del propietario, la municipalidad realizará la inspección de campo, se debe determinar si existe afectación real sobre el inmueble, para el área afectada el valor se reducirá en un 25%. Las construcciones se valoración en forma convencional.
- ✓ Para las otras actividades, se solicitan diseños que no contaminen los acuíferos, situación que es controlada por todos los requisitos que estas actividades demandan y, de comprobarse alguna afectación para estas actividades, se aplica el mismo porcentaje de reducción del 25%.

Vulnerabilidad Alta	VALOR UNITARIO /m²		¢5,480.00
	ÁREA DE AFECTACIÓN m²		1200
	VALOR TOTAL DEL ÁREA DE AFECTACIÓN		¢6,576,000.00
A	75%	reducción del 25% del valor	¢4,932,000.00
B	VALOR DEL TERRENO RESTANTE (2920m²)		¢16,001,600.00
	VALOR TOTAL DEL PREDIO (A+B)		¢20,933,600.00

Vulnerabilidad media.

Para la vulnerabilidad media se procede de la siguiente forma:

- ✓ Para el caso del desarrollo urbanístico, de igual forma como se procede con la vulnerabilidad alta, a solicitud del propietario se determinará si existe afectación real sobre el inmueble, en caso afirmativo, el valor del área afectada se reducirá en un 15%. Las construcciones se valorarán en forma convencional.
- ✓ Para las otras actividades, se requieren diseños que no contaminen los acuíferos, situación que es controlada por todos los requisitos que estas actividades requieren, de comprobarse alguna afectación para estas actividades se aplica el mismo porcentaje de reducción del 15%.

Vulnerabilidad Media	VALOR UNITARIO /m ²		¢78,200.00
	ÁREA DE AFECTACIÓN m ²		100
	VALOR TOTAL DEL ÁREA DE AFECTACIÓN		¢7,820,000.00
A	85%	reducción del 15% del valor	¢6,647,000.00
B	VALOR DEL TERRENO RESTANTE (450m ²)		¢35,190,000.00
C	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢60,078,000.00
	VALOR TOTAL DEL PREDIO (A+B+C)		¢101,915,000.00

Vulnerabilidad baja y despreciable.

No hay factores de reducción del valor ya que en estas zonas no definen restricciones.

Para el caso en que un inmueble está en dos sectores con diferentes vulnerabilidades.

De existir afectación real sobre el inmueble, se aplica la reducción del valor en forma proporcional al área que este ubicada en cada sector de vulnerabilidad.

E. Inmuebles afectados por zonas declaradas de alto riesgo

Se entiende como zonas de alto riesgo las fallas geológicas activas, derrumbes y deslaves entre otros.

El Decreto Ejecutivo N°32967-MINAE, denominado “Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación del Impacto Ambiental” (Manual de EIA), publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°85 de 4 de mayo de 2006 incluye el Protocolo Técnico, Zonificación y Restricciones al uso del Suelo Sobre o en el ámbito territorial inmediato a **fallas geológicas activas**, que en el numeral 5.2 establece: “5.2 Lineamiento de prevención inicial a) Si el estudio geológico del terreno tiene como fin la caracterización geológica y de geoaptitud de dicho espacio geográfico con el fin de establecer una zonificación para el uso del suelo en el desarrollo de obras de ocupación humana, y si el mismo identificó la existencia de una falla geológica para cual no se han realizado estudios geológicos y neotectónicos más detallados, deberá establecerse una zona de seguridad o restricción de **50 metros** a ambos lados de la traza aproximada en la que se ha identificado la falla. En el caso de que se trate de una zona de deformación asociada al trazo de una falla principal y que incluye una serie de fallas secundarias, se incluirá como parte del área de seguridad o restricción toda la zona de deformación identificada y además un franja de terreno de **100 metros** a ambos lados de la misma. Además, debe existir una declaratoria de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.”

La Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), como parte de su Manual de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA), ha incluido un Procedimiento Técnico para la integración de la variable ambiental en los Planes Reguladores o en la Planificación del Uso del Suelo, en el que, como parte de la cartografía de la geoaptitud de terrenos, se hace necesario incluir el tema de las fallas geológicas activas y potencialmente activas dentro del territorio en análisis a fin de que este tema sea incluido a fin de promover una zonificación de uso del suelo apropiada y que prevenga, en la medida de la tecnología disponible, potenciales daños a las propiedades y a los ciudadanos, como consecuencia de la actividad geológica y tectónica que pueda darse en el futuro.

... “a) El área de seguridad establecida en el estudio geológico representa el espacio geográfico que presenta restricciones para el desarrollo de infraestructura de ocupación humana.”

Tiene carácter de área especial según lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, o bien de zona de riesgo inminente, de conformidad con la Ley de Emergencias. En razón de ello, sobre la base de los argumentos técnicos que sustentan su definición, dicha área deberá ser respetada por todas las autoridades que tramitan permisos o autorizaciones vinculadas al uso del suelo. “...Debe existir informes técnicos o resultados de arbitrajes que se realicen por la aplicación del presente Protocolo deberá ser entregado a la Comisión Nacional de Prevención de Desastres y Atención de Emergencias (CNE), sin cuyo sello de recibido el documento no tendrá carácter de oficialidad.”

Para la valoración con fines fiscales de un bien inmueble en zona de riesgo, se procederá de la siguiente manera:

- Cuando se trata de restricciones por fallas geológicas activas, se valorará la tierra de los inmuebles que están dentro de la zona de restricción con el uso remanente permitido.
- Cuando el bien inmueble presente limitaciones de uso por encontrarse en áreas afectadas por riesgo y no se permita edificar, se valora todo el terreno usando el programa VALORA, para obtener el valor unitario para todo el terreno y un factor de ajuste.
- El área sin riesgo se multiplica por el valor unitario determinado en el punto anterior.
- El área con riesgo se multiplica por el valor unitario obtenido anteriormente y a este se le aplica un 85% de reducción del valor.
- El valor final del terreno será la sumatoria del valor obtenido para el área sin riesgo más el valor obtenido para el área con riesgo.
- De existir construcciones éstas se valoran en forma convencional, utilizando el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva vigente en ese momento en la Municipalidad.

TABLA CON ZONA DE RIESGO			
Se valora el terreno (área total incluyendo la servidumbre) aplicando el Método Comparativo (programa VALORA), con este procedimiento se obtiene un factor de ajuste y el valor unitario para el terreno.	Área total del terreno m ²		1528
	Valor total del terreno		€149,209,200
	A Valor/m ² Z.H. (Z02-U23)		€105,000
	B valor unitario/m ² (AxC)		€97,650
El área sin riesgo se multiplica por el valor unitario determinado en el punto anterior.	C Factor de Ajuste total: Área, frente, %pendiente, nivel,regularidad, ubicación, tipo de vía, servicios 1 y 2		0.93
	D área sin riesgo m ²		1228
	E Valor total del terreno, sin riesgo (BxD)		€119,914,200
	F factor de reducción de valor, zona de riesgo		15%
El área con riesgo se multiplica por el valor unitario obtenido anteriormente y a este se le aplica un 85% de reducción del valor.	G Valor del terreno con riesgo. (B x F)		€14,648
	H área con riesgo m ²		300
	I Valor total del terreno con riesgo (G x H)		€4,394,250
El valor final del terreno será la sumatoria del valor obtenido para el área sin riesgo más el valor obtenido para el área con riesgo.		Valor total del terreno (E + I)	€124,308,450
De existir construcciones éstas se valoran en forma convencional, utilizando el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva vigente en ese momento en la Municipalidad.			

