

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE LA TRIBUTACIÓN
ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

DIRECTRIZ 01-2005

San José, 17 de mayo de 2005

***ASUNTO: UNIDADES DE DESARROLLO SON UNIDADES DE CUENTA,
NO SON UNIDADES MONETARIAS***

Señores
Alcaldes Municipales
Intendentes Consejos de Distrito
Encargados Oficinas de Valoración
Presente

Estimados señores:

De conformidad con el artículo 12 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y con el objetivo de optimizar la administración del impuesto indicado con relación a la Gestión, Recaudación y Fiscalización, el Órgano de Normalización Técnica procede al establecimiento de la siguiente directriz general.

¿ Qué son Unidades de Desarrollo?

Las Unidades de Desarrollo, no son gravámenes en sí mismas, sino que vía decreto ejecutivo se las crea como de **“una unidad de cuenta”** y de acuerdo a la definición del diccionario económico se definen como así: ***“... que no es un medio de pago real, sino una unidad especialmente definida, utilizada para procesar pagos internacionales. Se la usa para emisiones de bonos nacionales y ...”*** –Diccionario de Economía Valleta, Ediciones SRL, Buenos Aires, Argentina, 1999. O sea, significa que es una unidad financiera utilizada como medio de expresar las obligaciones de pago del principal e intereses adeudados por los prestatarios, no es una **unidad monetaria**, no es una moneda, pues ésta, o sea la moneda es el ***“medio representativo de dinero, cuya finalidad es su uso como medio de cambio, creado por un Estado soberano. Moneda real o imaginaria que sirve legalmente de patrón en cada país y de la cual se derivan las demás”*** (Ob.) cit.)

Al respecto, el artículo 42 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica establece:

“Artículo 42 .- Unidad Monetaria.

La unidad monetaria de la República de Costa Rica será el colón, que se dividirá en cien partes iguales llamadas céntimos. El símbolo del colón será la letra C, cruzada por dos líneas verticales.”

O sea, que la *unidad monetaria* se encuentra establecida por la ley del país que se trate, tiene un signo cualquiera y representa el valor de las cosas y permite cumplir obligaciones, efectuar cambios, indemnizar daños y perjuicios. Es en suma, el instrumento legal de los pagos a efectuarse en el territorio determinado, por lo que *las unidades de desarrollo* no pueden considerarse unidades monetarias, pues al crearlas se

establece claramente que son *unidades de cuenta* que no son medios de pago reales, sino unidades definidas para facilitar la determinación del valor de determinados títulos bien en virtud de su equivalencia en moneda nacional, **pero no son unidades monetarias**.

A la vez si lo vemos con relación a las monedas extranjeras, la ley permite efectuar pactos en monedas no nacionales, en tales casos pueden pagarse, a opción del deudor, en colones al tipo de cambio promedio calculado por el Banco Central de Costa Rica tal y como lo establece el artículo 48 de su Ley Orgánica, veamos:

“Artículo 48. - Valor comercial efectivo.

Los actos, contratos y obligaciones en moneda extranjera serán válidos, eficaces y exigibles; pero podrán ser pagados a opción del deudor, en colones computados según el valor comercial efectivo que, a la fecha del pago, tuviera la moneda extranjera adeudada. Se entenderá como valor comercial el tipo de cambio promedio calculado por el Banco Central de Costa Rica, para las operaciones del mercado cambiario, donde no existan restricciones para la compra o venta de divisas. El Banco Central deberá hacer del conocimiento público, la metodología aplicada en dicho cálculo.”

Por tanto, al presentarse traspasos de dominio e hipotecas en escrituras ante notario público, relacionando su pago en “*unidades de desarrollo*” cuyas siglas son “*UD’S*” debe entenderse y tenerse claro que las no son unidades monetarias, por lo que debe localizarse el valor de ellas, o sea su equivalencia, **a la fecha de otorgamiento de la escritura o de la operación que se trate**.

¿ Cómo se determina su valor?

Esta equivalencia, la calcula, determina y publica diariamente la Superintendencia General de Valores, según reforma establecida en la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732 del 17 de diciembre de 1997; anteriormente lo hacía la Comisión Nacional de Valores como lo indica el Decreto Ejecutivo N° 22085-H-MEIC que las creó.

¿ Cómo debe registrarse el valor de las unidades de desarrollo?

Por tanto, para efectos del registro del valor de los bienes inmuebles relacionados con “*unidades de desarrollo*” ó en sus siglas “*UD’S*”, debe determinarse el valor, considerando la equivalencia de las “*unidades de desarrollo*” a la fecha o momento de otorgarse la escritura que se trate y luego deberá multiplicarse ese valor o equivalencia por el monto de unidades de desarrollo que cite el documento, para que el resultado de esa operación sea anotado en la base de datos municipal y pase así a formar parte de la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en una unidad monetaria que para el caso debe ser la moneda nacional – colón -. Esta operación genera un movimiento de equivalencia en colones de esa unidad de cuenta, diferente al de las operaciones en unidad monetaria como los dólares.

Dado el argumento anterior, no pueden registrarse estas “*unidades de desarrollo*” como sinónimo de “*unidad monetaria*” **para los efectos concernientes a la base de datos de los bienes inmuebles**, ni en ningún registro similar a moneda, pues no son unidades monetarias sino unidades de cuenta, pero consideramos y de ser posible que en la base de datos se distinga que el monto resultante, proviene de una operación en unidades de desarrollo.

El tratamiento de registro o contabilización de las unidades de desarrollo, en las entidades bancarias y financieras del país resulta diferente, a lo aquí establecido para efectos del registro correspondiente en la base imponible de los bienes inmuebles, dada la actividad de las entidades financieras o bancarias.

Deberá entonces indicarse el valor de la “UD’S” a la fecha de otorgamiento de la escritura de gravamen – que obligatoriamente se establece así al confeccionar el respectivo documento público ante notario -, determinando así su equivalencia a unidades monetarias, esto para estar acorde con lo enunciado con relación a la moneda y su emisión en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica.

¿ Cómo se resuelve la situación de la determinación del valor en la base de datos de bienes inmuebles?

Para que los entes municipales no tengan ningún problema para registrar esta información el Órgano de Normalización Técnica, proporcionará en la base de datos que les transfiere cada año, el monto en colones según la equivalencia dada por la Superintendencia de Valores - SUGEVAL - a las “UD’S”, según la fecha de otorgamiento de cada escritura. Pues lo correcto es que se establezca con su equivalencia a unidad monetaria, específicamente el colón. Este movimiento de darle la equivalencia al valor de las unidades de desarrollo, se efectuará cada vez que se genere un movimiento con ese código, o sea, en unidades de desarrollo, no se debe actualizar cada año, como ocurre con las unidades monetarias como el dólar y su equivalencia irá relacionado a la fecha de otorgamiento del documento o instrumento público que se trate.

Antecedente histórico:

El Gobierno de Costa Rica, con el propósito de promover la colocación de títulos de deuda interna de mediano y largo plazo, introdujo los títulos valores indexados a la inflación interna denominados “TUDES”, cuyo significado es: *Títulos de Unidades de Desarrollo* para lo cual se da el nacimiento de las “*unidades de desarrollo*” ó en sus siglas UD’S, con ello se pretende simplificar el reconocimiento de la inflación mediante una unidad de cuenta cuyo valor se ajuste según la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC.

Dicho título se ha utilizado especialmente en la cancelación de obligaciones con la Caja Costarricense de Seguro Social.

Disposición Legal:

El fundamento legal de tales acciones se establece a través del Decreto Ejecutivo N° 22085-H-MEIC del 12 de marzo de 1993, publicado en La Gaceta N° 67 del miércoles 07 de abril de 1993.

Los títulos de las unidades de desarrollo “TUDES”, nacen a la vida jurídica en mayo de 1993 y el gobierno de Costa Rica hizo la primera operación de pago a la Caja Costarricense del Seguro Social en el mes de diciembre de 1993.

Glosario:

“UNIDAD DE CUENTA ” de acuerdo a la definición del diccionario económico se define así: “... no es un medio de pago real, sino una unidad especialmente definida, utilizada para procesar pagos internacionales. Se la usa para emisiones de bonos nacionales y...” –Diccionario de Economía Valleta,

Ediciones SRL, Buenos Aires, Argentina, 1999. O sea, significa que es una unidad financiera utilizada como medio de expresar las obligaciones de pago del principal e intereses adeudados por los prestatarios, no es una unidad monetaria, no es una moneda, pues ésta, o sea la moneda es el “medio representativo de dinero, cuya finalidad es su uso como medio de cambio, creado por un Estado soberano. Moneda real o imaginaria que sirve legalmente de patrón en cada país y de la cual se derivan las demás” (Ob.). **En suma**, significa que es la unidad financiera utilizada como medio de expresar las obligaciones de pago del principal e intereses adeudados por ciertos prestatarios.

UD'S: UNIDADES DE DESARROLLO: *“unidad de cuenta que no es un medio de pago real , sino una unidad especialmente definida, utilizada para procesar pagos internacionales. Se la usa para emisiones de bonos nacionales y...”* Se reconocen con las siglas “UD'S”

TUDES: TÍTULOS EN UNIDADES DE DESARROLLO: son emitidos por el Ministerio de Hacienda quien define el rendimiento real y depende del plazo de la inversión. Los intereses se pagan semestralmente, con el valor de la “UD” al día de vencimiento. El título y los cupones están expresados en unidades de desarrollo. Aparecen en el mercado a partir de mayo de 1993. En diciembre de ese año se hizo la primera operación con la C.C.S.S., ofrecen la posibilidad de cubrirse de la inflación interna y por consiguiente garantizarse un rendimiento real positivo.

Sin más por el momento,

M.B.A. Marietta Montero Zúñiga
Directora

Licda. Sandra Vargas Arce
Asesora Legal

Cc/ Archivo

MMZ/sva