Diario Oficial
LA GACETA
Costa Rica

Benemérita
Imprenta Nacional
Costa Rica

JORGE EMILIO CASTRO FONSECA (FIRMA)
Firmado digitalmente por JORGE EMILIO CASTRO FONSECA (FIRMA)
Fecha: 2024.04.24 15:58:29 -06'00'

ALCANCE Nº 78 A LA GACETA Nº 73

Año CXLVI | San José, Costa Rica, jueves 25 de abril del 2024 | 335 páginas

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

RESOLUCIONES

INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

AUTORIDAD REGULADORA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

JUNTA DE PROTECCIÓN SOCIAL

INSTITUTO COSTARRICENSE DE PESCA Y ACUICULTURA

NOTIFICACIONES

MUNICIPALIDADES

Imprenta Nacional
La Uruca, San José, C. R.

DECRETO EJECUTIVO N° 44414-H

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Y EL MINISTRO DE HACIENDA

En uso de las facultades que les confieren los artículos 140 incisos 3) y 18) de la Constitución Política; 25, 27 inciso 1), 28 inciso 2, subinciso b) y 121 de la Ley General de la Administración Pública, y

CONSIDERANDO:

1) Que el artículo 39 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley N° 7509 del 9 de mayo de 1995, publicada en La Gaceta número N° 116 del 19 de junio de 1995, establece la obligación de promulgar su Reglamento.

2) Que, con el fin de dotar a la Ley de una serie de elementos uniformes para facilitar su aplicación, mediante Decreto Ejecutivo N° 27601-H del 12 de enero de 1999, publicado en La Gaceta N° 18 del 27 de enero del mismo año, se promulgó el Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3) Que, en virtud del surgimiento de nuevos cuerpos normativos que han generado cambios en el ordenamiento jurídico costarricense en los últimos veinte años, en particular con la promulgación de la Ley N° 8220, denominada Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y las reformas introducidas al Código de Normas y Procedimientos Tributarios, resulta necesaria la actualización del Decreto Ejecutivo N° 27601-H citado, con el objetivo de adecuarlo a esas nuevas disposiciones y a las necesidades actuales, bajo los principios de mejora regulatoria y transparencia.

4) Que el presente Decreto no establece ni modifica trámites, requisitos y/o procedimientos a cargo al Administrado, según revisión realizada con el Formulario de control previo de la Dirección de

Mejora Regulatoria y Reglamentación Técnica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

5) Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 174 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, se sometió el presente reglamento a consulta pública mediante publicación en el diario oficial La Gaceta de los días 30 y 31 de julio de 2020, números 187 y 188 respectivamente por lo que, a la fecha de emisión de este Decreto, se recibieron y atendieron las observaciones a los proyectos indicados, siendo que el presente corresponde a la versión final aprobada.

Por tanto,

DECRETAN:

REGLAMENTO A LA LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

CAPITULO I

Objeto del impuesto y su administración

ARTÍCULO 1.- Marco normativo. Las facultades, funciones y actividades que ejercen las Municipalidades para la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles están enmarcadas por:

a) La Constitución Política.

b) Los Tratados Internacionales.

c) Las Leyes sustantivas y formales en materia tributaria.

d) Los Reglamentos emitidos por el Poder Ejecutivo, en lo que corresponda.

e) Las Directrices y criterios emitidos por el Órgano de Normalización Técnica, en materia de valoración.

f) Los pronunciamientos vinculantes de la Procuraduría General de la República, para las instituciones consultantes.

ARTÍCULO 2.- De las definiciones. Para todos los efectos, cuando la Ley o este Reglamento utilicen los siguientes términos, deben entenderse como a continuación se indica:

1) **Administración Tributaria**: Es la condición otorgada a las municipalidades, como órgano administrativo encargado de gestionar y fiscalizar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2) **Avalúo**: Es el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones utilizados para determinar el valor de un bien inmueble, tomando en cuenta sus características propias.

3) **Base imponible**: Es el elemento sobre el que se determina el monto de la obligación tributaria a cargo del sujeto pasivo, en este caso el valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria al 1 de enero del año correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 7509 del 09 de mayo de 1995.

4) **Bien Inmueble**: Es el objeto del impuesto, compuesto por el terreno y las construcciones e instalaciones, fijas y permanentes unidas a la tierra, que en él existan.

5) **Declaración de bienes inmuebles:** Es el documento que debe presentar el sujeto pasivo del impuesto a la Administración Tributaria, de manera libre, voluntaria y espontánea, con una propuesta del valor de su inmueble, para el cumplimiento del deber formal que le impone la ley.

6) **Depreciación**: En el caso de las construcciones, la depreciación se calcula por medio del método de Ross-Heidecke, que considera la edad y el estado para las construcciones, instalaciones y obras complementarias; y el método de Cole para las torres receptoras de señal de telefonía celular y para los aerogeneradores.

7) **Exoneración:** Es la dispensa legal de la obligación tributaria, en donde el hecho generador del tributo nace a la vida jurídica, pero se otorga el beneficio de la reducción del impuesto o de la dispensa total de su pago, previo cumplimiento de los requisitos y condiciones que establezca el ordenamiento jurídico.

8) **Factores de Corrección o de Ajuste**: Son relaciones matemáticas que ligan las

características del lote o finca tipo establecido en los planos de valores de terrenos, con el lote o finca que se va a valorar, para determinar el valor de este último. Los factores de ajuste sólo se utilizan en la determinación del valor de la tierra y son: área, frente, regularidad, pendiente, nivel, tipo de vía, acceso a servicios públicos y ubicación. Para terrenos rurales, se aplican además los factores de hidrografía y capacidad de uso de la tierra.

9) **Finca o lote tipo**: Es el lote o finca cuyas características son las más frecuentes en una zona homogénea, que mejor refleje el valor base y las características de dicha zona, o el así establecido por el Órgano de Normalización Técnica (en adelante ONT), en la plataforma de valores; según la atribución otorgada mediante el artículo 26 inciso b, del presente reglamento.

10) **Herramientas de valoración:** Son los instrumentos técnicos suministrados por el Órgano de Normalización Técnica a las Municipalidades, según la atribución otorgada mediante el artículo 26 inciso b, del presente reglamento, para definir la base imponible de un inmueble para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que adquieren vigencia y son de uso obligatorio a partir de su publicación por parte de la Administración Tributaria.

11) **Impuesto**: Es la obligación pecuniaria que tiene el contribuyente con la Administración Tributaria, al configurarse un hecho generador como lo es, en el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la tenencia de un bien inmueble.

12) **Ley**: Se refiere a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Nº 7509 y sus reformas.

13) **Lugar destinado a culto**: Es el terreno y/o edificación en donde se reúne o congrega el grupo de personas para rendir culto a lo que considere divino o sagrado, en forma continua, permanente y conocida, mediante cantos, adoraciones, súplicas, ofrendas y dones.

14) Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva: Es la herramienta que debe utilizarse para la valoración de las construcciones, instalaciones y obras

complementarias, fijas y permanentes, sujetas al Impuesto sobre Bienes Inmuebles con base en criterios técnicos de valoración definidos por el Órgano de Normalización Técnica.

15) **Modificación automática:** Son los actos propios del sujeto pasivo, señalados en el artículo 14 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que generan el aumento del valor del bien inmueble y constituyen el presupuesto jurídico que habilita a la Administración Tributaria a modificar la base imponible de un inmueble, sin necesidad de realizar un avalúo.

16) **No afectación al impuesto**: Es una desgravación del impuesto en favor de un grupo de sujetos u objetos que reúnen ciertos requisitos y que provoca que, para éstos, la obligación tributaria no nazca a la vida jurídica. Para los efectos prácticos, "no sujeción" y "no afectación" son sinónimos.

17) **ONT**: Es el Órgano de Normalización Técnica, perteneciente al Ministerio de Hacienda, creado con el objetivo de procurar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional.

18) **Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas**: Es la herramienta elaborada por el ONT para la valoración de terrenos, que permite obtener el valor individualizado de cada terreno dentro de un cantón o distrito, incluidos los de Zona Marítimo Terrestre. Está conformada por un Informe Técnico, los Mapas de Valores de los Terrenos por Zonas Homogéneas cantonal y/o distrital, las Matrices de Información de Zonas Homogéneas, los Mapas de Vías y una Memoria de Cálculo.

19) **Plataforma de Valores Agropecuarios**: Es el resultado de la investigación científica y técnica del uso y valor de la tierra, realizada por el ONT, que conlleva a la delimitación y descripción del territorio en zonas de características similares en su actividad agrícola, pecuaria y en recursos biofísicos. Está conformada por los Mapas de Valores Agropecuarios, Vías, Pendientes y Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras,

complementados con la Matriz de Información de Zonas de Valores Agropecuarios, el Informe Técnico, la Memoria de Cálculo y el Programa de Valoración Comparativo que permiten obtener el valor individualizado de cada terreno agropecuario dentro de un cantón o distrito.

20) **Programa de Valoración**: Es un software que contiene todas las relaciones matemáticas de las diferentes variables que intervienen en el valor de los inmuebles, el cual, al introducirle las variables de un inmueble con su valor para tomarlo como lote tipo y las de otro inmueble sin valor, da como resultado el valor de este último, utilizando el método comparativo.

21) **Valor de referencia para un terreno**: Es el valor unitario otorgado al lote tipo de cada zona homogénea.

22) **Valor fiscal:** Es el valor registrado en la base de datos municipal, para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que da origen a la base imponible para el cálculo del tributo, a partir del período fiscal siguiente al de su registro.

23) **Valor declarado**: Es el valor de inmueble propuesto por el sujeto pasivo en su declaración de bienes inmuebles, sujeto a su aceptación o rechazo por parte de la Administración Tributaria, una vez recibida la misma.

24) **Zona homogénea**: Es un conjunto de bienes inmuebles con uso similar (residencial, comercial, industrial, agropecuario), susceptible de delimitarse en un mapa.

ARTÍCULO 3.- Aplicación de los principios de Derecho Tributario. Para efectos de la gestión de este impuesto, todas las actuaciones de la Administración Tributaria deben ajustarse a los principios Constitucionales del Derecho Tributario como lo son Igualdad, Razonabilidad, Justicia Tributaria, No Confiscatoriedad y Realidad Económica.

ARTÍCULO 4.- Objeto del impuesto. El objeto está constituido por el terreno, inscrito o no en el Registro de la Propiedad, así como las instalaciones y/o construcciones fijas y permanentes que

existan en éste, aun cuando el sujeto pasivo no cumpla con los requisitos establecidos por otras normas jurídicas para su edificación, como lo son los permisos de construcción o las autorizaciones que deban otorgar otras instituciones.

No constituye objeto del impuesto la infraestructura agropecuaria y/o agroindustrial existente en dicho inmueble, ni las realizadas en beneficio de los trabajadores de esas actividades o de la producción, en los términos indicados en el artículo 14 inciso f) de la Ley.

ARTÍCULO 5.- Hecho generador del impuesto. Se constituye con la propiedad o tenencia de un bien inmueble, en los términos establecidos en la Ley.

ARTÍCULO 6.- Administración del impuesto. Corresponde a la Municipalidad, en su condición de Administración Tributaria, gestionar este impuesto dentro de su jurisdicción territorial, atendiendo todas las situaciones que deriven de esa actividad; para tales efectos debe definir quién es el sujeto pasivo y quién está no afecto al mismo, determinar la base imponible y el monto del impuesto, recaudar y registrar los movimientos de interés fiscal autorizados por la ley, comprobar la procedencia de beneficios fiscales y aplicarlos cuando corresponda.

Cuando un inmueble esté ubicado en dos o más cantones, cada Administración Tributaria deberá realizar la valoración del inmueble en la porción ubicada en su jurisdicción, y cobrar el impuesto en forma proporcional al valor del área y de las instalaciones y construcciones fijas y/o permanentes que correspondan.

ARTÍCULO 7.- De la Oficina de Valoraciones. La Administración Tributaria deberá establecer una Oficina de Valoraciones, conforme lo ordenado en el artículo 19 de la Ley, que deberá estar a cargo de un profesional con experiencia en la materia e incorporado al Colegio profesional respectivo. La forma de organización interna de dicha Oficina será definida por la Municipalidad, con el objeto asegurar el cumplimiento oportuno de los fines de la Ley.

ARTÍCULO 8.- Base de datos. La Administración Tributaria deberá contar con una base de datos en la que registre oportunamente y mantenga actualizados los movimientos referentes a los

sujetos pasivos del tributo, a la identificación de todos los bienes inmuebles que se encuentren dentro de su jurisdicción territorial, las características principales del terreno y las construcciones, cuando cuenten con esa información, un histórico de valores con la fuente de origen de dichos datos, así como la aplicación de beneficios, exoneraciones y no afectaciones que se hayan otorgado y cualquier otro dato relevante relacionado con el impuesto.

El expediente administrativo -físico o digital- de cada inmueble, debe contener datos debidamente validados por la Administración Tributaria, que indique la fuente de información y respalde el registro de los contribuyentes y los movimientos de interés fiscal aplicados.

ARTÍCULO 9.- Registro oportuno de los movimientos de los inmuebles. Cuando la Administración Tributaria tenga conocimiento de la existencia de un bien inmueble que no está registrado en su base de datos, debe registrarlo de inmediato junto con toda la información pertinente que pueda recabar en relación con el mismo.

Las modificaciones que deban aplicarse respecto del sujeto pasivo, el valor del inmueble o cualquier otra característica que represente interés fiscal para la Administración Tributaria, deberán ser registradas oportuna y cronológicamente, con la justificación de su origen y la norma jurídica habilitante. No podrá modificarse un valor registrado con el proveniente de un supuesto acaecido en fecha anterior, salvo que se declare la nulidad o el error del registro actual, cambio que deberá efectuarse mediante resolución motivada y los efectos jurídicos de esa corrección regirán a partir del momento en que se cometió el error.

ARTÍCULO 10.- Localización geográfica de las fincas. Corresponde a la Administración Tributaria verificar la localización real de los inmuebles dentro de su territorio, ubicándolos por medio de coordenadas geográficas en el sistema de referencia oficial vigente, dispuesto por el Instituto Geográfico Nacional. Si, de la información recabada, se logran identificar incongruencias en su registro, la Administración Tributaria deberá hacer las correcciones pertinentes en la base de datos Municipal, para los efectos de la gestión del tributo.

ARTÍCULO 11.- Fuentes de información. Con el fin de mantener la base de datos municipal depurada, en cuanto a los datos referentes al sujeto pasivo y a la realidad actual del inmueble, la Administración Tributaria utilizará como fuente de información los datos recopilados de oficio y los aportados por el propio sujeto pasivo, así como la suministrada por el Registro Nacional, pero, en caso de duda, deberá verificar si la misma está actualizada, si mantiene su vigencia, y si se ajusta a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO 12.- Suministro de información oficial. El traslado de información de interés fiscal entre las Administraciones Tributarias Municipales y la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, para la aplicación de lo dispuesto en la Ley de Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, Ley N° 6999, asociada a los bienes inmuebles, deberá realizarse con la debida coordinación, de conformidad con la periodicidad que se define a continuación:

La periodicidad será semestral, de enero a junio y de julio a diciembre y debe presentarse dentro de los 15 días naturales siguientes al termino de cada semestre, sea entre el 1 al 15 de julio y entre el 1 al 15 de enero, según corresponda. En el caso de la información sobre valores de bienes inmuebles, la información se debe referir a los valores actualizados al 31 de diciembre y al 30 de junio, respectivamente. En cuanto a los permisos de construcción, la información debe contener los permisos de construcción aprobados en el semestre.

Si se cuentan con los medios informáticos podrá mejorarse la periodicidad en el traslado de la información fiscal indicada.

La Administración Tributaria también podrá suministrar, a cualquier persona que así lo requiera, el valor de los inmuebles registrado en su base de datos, en virtud de la naturaleza pública de esta información; sin embargo, la información personal proporcionada por el contribuyente es de carácter confidencial, por lo que debe ser protegida y no suministrarse a ninguna persona, en resguardo de su Derecho a la Intimidad.

ARTÍCULO 13.- Lista de Morosos. La Administración Tributaria está facultada para publicar trimestralmente la lista de contribuyentes morosos, indicando el número del documento de identificación del deudor, el concepto de este tributo y el período pendiente de pago, así como la fecha de emisión de la lista. No se podrán incluir en esta lista aquellas deudas que se encuentren en litigio, ya sea en vía administrativa o judicial.

La exactitud de los datos publicados es responsabilidad de la Administración Tributaria.

ARTÍCULO 14.- Constancias y Certificaciones. En las constancias o certificaciones que emita la Municipalidad en relación con el impuesto, deberá consignar el estado de cuenta, conforme a la modalidad de pago preestablecida.

Si se mantiene una única base imponible, la constancia o certificación deberá indicar los inmuebles que conforman la misma y si se encuentra al día o no en el pago del impuesto. En caso de que la Administración Tributaria autorice la separación de cuentas por inmueble, la certificación o constancia deberá indicar cuáles de los inmuebles se encuentran al día en el pago del impuesto y cuáles no.

Si existen pendientes de pago, pero se hubiere autorizado algún arreglo o facilidad de pago, la certificación o constancia indicará que el contribuyente se encuentra al día o no en el cumplimiento de éste.

CAPITULO II

De la base imponible del impuesto, vigencia, modalidades y medios de pago.

ARTÍCULO 15.- Constitución de la base imponible. El valor de un inmueble constituirá la base imponible del impuesto, en los siguientes casos:

a) Cuando la Administración Tributaria lo determine mediante un avalúo elaborado conforme a los supuestos establecidos en la Ley, una vez que el mismo haya adquirido firmeza.

b) Cuando se aplique alguno de los supuestos de modificación automática de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Nº 7509 o en el artículo 15 de la Ley N° 8683, Ley de

Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, o

c) Cuando una sentencia judicial expresamente ordene la modificación del valor.

ARTÍCULO 16.- Vigencia de la base imponible. En virtud del Principio de Anualidad del impuesto, la base imponible de cada inmueble es el valor registrado en la base de datos municipal al primero de enero de cada año, y se mantiene vigente hasta el 31 de diciembre del mismo año, por lo que cualquier modificación que se realice a la base imponible dentro del período fiscal, surtirá efectos para el año siguiente al de su registro, salvo lo dispuesto en el inciso b) del artículo 74 de este Reglamento.

ARTÍCULO 17.- Monto del impuesto. El monto del impuesto corresponde al 0.25% de la base imponible, según lo establecido en el artículo 23 de la Ley. Para efectos del cobro, la Administración Tributaria podrá autorizar el pago del impuesto para cada inmueble por separado, que será calculado multiplicando su valor por el porcentaje indicado. En caso de que se decida que el pago debe hacerse contemplando al mismo tiempo todos los inmuebles registrados a nombre del mismo sujeto pasivo en la base de datos municipal, deberán sumarse los valores de todos estos inmuebles y multiplicar la sumatoria por el porcentaje indicado. El resultado obtenido en cualquier caso constituirá el impuesto para todo el período fiscal.

ARTÍCULO 18- Modalidad del pago. El Concejo Municipal acordará la modalidad de pago del impuesto que desea implementar, según criterios de conveniencia para la Administración Tributaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley, mediante acuerdo que deberá ser comunicado a los contribuyentes, a través de una publicación en un diario de circulación nacional y en la página web de la Municipalidad, a más tardar un mes calendario antes de su implementación. En caso de que la Municipalidad decida hacer una modificación de la modalidad de pago, deberá comunicarlo utilizando el mismo procedimiento anteriormente descrito y, de no realizarse la comunicación en tiempo, seguirá rigiendo la modalidad comunicada en la última publicación.

ARTÍCULO 19.- Pago de intereses. El atraso en el pago del impuesto imputable al sujeto pasivo, de acuerdo a la modalidad de pago establecida por la Administración Tributaria, producirá la obligación del pago de intereses sobre el principal adeudado.

Para tales efectos, el Concejo Municipal publicará el acuerdo mediante el que se hizo la fijación de la tasa de interés del impuesto, en aplicación de lo establecido en el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

La condonación de intereses solo puede ser establecida por ley.

ARTÍCULO 20.- Lugares o medios para realizar el pago. El pago de la deuda principal del impuesto y sus accesorios podrá ser realizado en las cajas recaudadoras de la Administración Tributaria, por cualquier medio electrónico que ésta habilite al efecto o por medio de cualquier entidad pública o privada a la que se le otorgue, vía convenio, la condición de agente recaudador.

Para la correcta imputación del pago, cuando se realice por medio de transferencia o directamente en las cajas de una entidad bancaria, deberá consignarse en el comprobante los datos del sujeto pasivo. Si el pago fuere realizado por un tercero, deberá consignarse en el recibo esa circunstancia, detallando el nombre y número de cédula de la persona en favor de quien se realiza el pago.

En caso de existir varias deudas, si el contribuyente no indica a cuál de ellas debe imputarse el pago, la Administración lo aplicará a la deuda más antigua por concepto del impuesto, salvo que hubiere declarado previamente la prescripción del derecho de cobro para tal período.

ARTÍCULO 21.- Pago mediante agente de retención. La Administración Tributaria autorizará el pago del impuesto a través de agentes de retención, para aquellos sujetos pasivos que manifiesten su interés de que dicho pago les sea retenido de sus ingresos por salario, dietas, pensiones, u otros.

ARTÍCULO 22.- Prórrogas y facilidades de pago. La Administración Tributaria definirá, vía reglamento, las condiciones, prórrogas y facilidades que desee autorizar para el pago de este

impuesto y, en caso de otorgarse una facilidad de pago, la imputación aplicará sobre la deuda total de todos los inmuebles que el sujeto pasivo posea dentro de la jurisdicción cantonal.

Cuando se trate de bienes inmuebles registrados a nombre de un fideicomiso, en donde el fiduciario tiene registrados inmuebles propios y otros amparados bajo esta figura jurídica, podrán autorizarse dos facilidades de pago separadas, para cada una de estas circunstancias, cuando proceda.

La Administración Tributaria no podrá impedir el pago voluntario del impuesto y estará obligada a recibir pagos parciales, aun cuando no exista arreglo extrajudicial formalizado, pudiendo, en cualquier momento, gestionar en vía administrativa o judicial, las sumas líquidas y exigibles que queden pendientes de pago.

ARTÍCULO 23.- Pago mediante retención. El procedimiento a seguir para utilizar el pago mediante retención, así como para la aplicación de prórrogas y facilidades de pago, se hará observando lo dispuesto en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios y en el Reglamento de Procedimiento Tributario, Decreto Ejecutivo N° 38277 publicado en La Gaceta ° 65 del 02 de abril de 2014, o lo que establezca la Municipalidad, vía reglamento, respetando los principios del Derecho Tributario.

ARTÍCULO 24.- Incentivo fiscal. El Concejo Municipal podrá establecer el porcentaje de descuento por pronto pago establecido en el artículo 25 de la Ley, para los sujetos pasivos que deseen realizar el pago del impuesto por adelantado, mediante un acuerdo que deberá ser publicado en un diario de circulación nacional y en la página web de la Municipalidad. Este incentivo se aplicará a todos los sujetos pasivos que realicen el pago dentro del plazo establecido en el mismo acuerdo para cada período fiscal.

ARTÍCULO 25.- Crédito tributario. Para efectos de la aplicación del crédito tributario dispuesto en el artículo 5 de la Ley, el Concejo Municipal definirá cuáles son las actividades que representan los objetivos sociales que se están desarrollando dentro de su jurisdicción territorial,

y publicará la resolución correspondiente en el diario oficial La Gaceta, para que las instituciones públicas y privadas sin fines de lucro puedan acogerse al beneficio.

El crédito tributario será aplicable únicamente durante el período fiscal siguiente a aquél en el que se realizó la inversión, previa solicitud del interesado y comprobación por parte de la Administración Tributaria. Si se tratare de dinero en efectivo, la solicitud al Concejo debe ser acompañada de certificación de un Contador Público Autorizado que demuestre el monto de la inversión realizada.

El crédito tributario no podrá exceder el monto del impuesto anual a pagar. Cuando el monto de la obra, inversión o aporte al objetivo social es mayor o igual al impuesto que corresponda pagar, el crédito tributario será total mientras que, si la obra, inversión o aporte al objetivo social es inferior al monto del impuesto, el crédito tributario será parcial, subsistiendo la obligación de pagar el saldo al descubierto.

CAPÍTULO III

Del Órgano de Normalización Técnica

ARTÍCULO 26.- Atribuciones. El Órgano de Normalización Técnica ejercerá su competencia a nivel nacional, coadyuvando con las municipalidades en su condición de Administraciones Tributarias, en la adecuada gestión del impuesto. Para estos efectos tendrá las siguientes atribuciones:

a) Establecer y suministrar las disposiciones generales de valoración para el uso común de las Administraciones Tributarias, que consisten en un Modelo de Valoración para los terrenos, basado en el método comparativo mediante la aplicación de los factores de corrección para individualizar el valor de cada predio, contenidos en las Plataformas de Valores de terrenos, en cualquiera de sus modalidades; en cuanto a las construcciones e instalaciones fijas, se aplica el Método de Costo de Reposición basado en el principio de sustitución, para lo que se cuenta con el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva. Este Modelo se

resume en un programa de valoración general para cada cantón.

b) Suministrar a las Administraciones Tributarias la metodología para que elaboren los avalúos de los bienes inmuebles, que deberán publicar previamente y que serán:

1. Para valorar terrenos: Se usará el Método Comparativo, haciendo uso de factores de corrección o de ajuste para individualizar el valor de cada predio, según sus propias características y comparándolo con el lote tipo.

2. Para valorar construcciones fijas y permanentes e instalaciones: Se utilizará el valor base o valor de referencia establecido en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, que deberá ajustarse por depreciación de acuerdo con la edad y al estado de conservación. Los factores de corrección y valores base para terrenos, Valores Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva y el método de depreciación, serán establecidos por el Órgano de ormalización Técnica, para su aplicación por parte de las municipalidades, previa publicación.

c) El método que se utilizará para la depreciación de construcciones e instalaciones es el de Ross-Heidecke; no obstante, el Órgano de Normalización Técnica podrá habilitar el uso de otro método de depreciación y de valoración, previa notificación a la Administración Tributaria y a los contribuyentes. Para futuros cambios en la Valoración de Bienes, el Órgano podrá implementar otro método de valoración, el que será comunicado previamente a las municipalidades y que éstas a su vez lo pongan en conocimiento de sus administrados.

d) Actualizar cuando lo estime necesario, los Mapas de Valores de Terrenos, el Modelo de Valoración, el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, los métodos de depreciación y la vida útil estimada.

e) Capacitar a las Administraciones Tributarias en materia técnica de valoración de bienes inmuebles y aspectos legales relacionados con la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y leyes conexas.

f) Analizar en un plazo no mayor de 30 días hábiles la calidad de los avalúos realizados por las Administraciones Tributarias, contados a partir de su recepción.

g) Para conocimiento de los sujetos pasivos, las Administraciones Tributarias deberán publicar anualmente, en La Gaceta, en un diario de circulación nacional y en su sitio web oficial, los criterios y directrices generales que dicte el Órgano de Normalización Técnica que no hayan publicado en los años anteriores.

ARTÍCULO 27.- Financiamiento del Órgano de Normalización Técnica. El Ministerio de Hacienda tomará las previsiones presupuestarias para el adecuado funcionamiento y desarrollo del Órgano de Normalización Técnica.

Las Administraciones Tributarias deberán depositar trimestralmente, el uno por ciento (1%) de la recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles al Órgano de Normalización Técnica, por los medios que establezca la Tesorería Nacional. Además, el Ministerio de Hacienda creará un renglón presupuestario al que girará dichas sumas al ONT, mediante el procedimiento que defina la Tesorería Nacional, conforme a la normativa vigente.

El dinero que se recaude será utilizado únicamente para financiar los servicios que brinda dicho Órgano a las Administraciones Tributarias para la gestión del Impuesto. El documento que respalde dicho depósito deberá indicar el nombre de la Municipalidad depositante, monto y período correspondiente, remitiendo una copia de este al ONT para su control.

ARTÍCULO 28.- Utilización de las herramientas de valoración. Las herramientas de valoración suministradas por el ONT deberán ser utilizadas obligatoriamente en los siguientes casos:

1. Para establecer el valor fiscal de un inmueble, para efectos de este impuesto, mediante la realización de un avalúo, una vez concluido el levantamiento de datos que debe realizar el perito durante la visita a campo y realizados los cálculos correspondientes.

2. Como referencia para determinar preliminarmente si procede la aceptación o el rechazo del valor propuesto por el sujeto pasivo, una vez recibida su declaración de Bienes Inmuebles.

   También podrán ser utilizadas si el sujeto pasivo solicita asistencia a la Administración Tributaria para el llenado de la declaración de bienes inmuebles, momento en que se le podrá brindar una referencia sobre la posible estimación del valor fiscal del inmueble, según la información que se derive de la consulta de dichas herramientas, lo que no obliga al declarante a consignarlo en su declaración.

CAPÍTULO IV

Bienes no afectos al pago del impuesto

ARTÍCULO 29.- Vigencia de la no sujeción. La aplicación de los supuestos de no sujeción no modifica la base imponible del impuesto, sino únicamente el monto a pagar por concepto de este.

La no sujeción deberá aplicarse a partir del momento en que el administrado cumpla con los requisitos establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, independientemente de la modalidad de pago establecida por la Municipalidad.

En caso de que surja un cambio de condiciones que hagan desaparecer los supuestos para la aplicación de la no afectación establecidos en el artículo 4 de la Ley, procederá la desaplicación del beneficio y el cobro del tributo, a partir de la fecha en que se modifiquen las condiciones, otorgándole al sujeto pasivo el derecho de defensa, independientemente de la modalidad de pago establecida por la Municipalidad.

Si la Administración Tributaria tiene duda sobre la procedencia de la aplicación de una no afectación, podrá realizar inspecciones y obtener por sí misma la prueba que considere necesaria para resolver la solicitud, pero, una vez validado el derecho a la aplicación, regirá a partir del momento en que se dieron los supuestos que lo respaldan. La inactividad de la Administración Tributaria o el atraso en los procesos no podrá de ninguna manera causar un perjuicio al administrado.

ARTÍCULO 30.- Procedimiento. Para aplicar una no afectación la Administración Tributaria no podrá exigir más requisitos que los dispuestos en la Ley y en el presente Reglamento y, para resolver, deberá gestionar por sus propios medios la obtención de fotocopias, constancias, certificaciones, mapas o cualquier información que requiera de otra entidad u órgano público, para no solicitarla al administrado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N° 8220, "Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos".

ARTÍCULO 31.- Aplicación de las no sujeciones contenidas en los incisos a), c), j) y m) del artículo 4 de la Ley. Cuando se trate de la aplicación de la no sujeción para los inmuebles indicados en el artículo 4 de la Ley, incisos a), c), j) y m), podrá aplicarse de oficio, previa verificación por parte de la Administración Tributaria de que el bien inmueble se encuentra registrado a nombre de la institución respectiva, a través de la consulta a la página web del Registro Inmobiliario.

En el caso de las exoneraciones para las instituciones autónomas, mencionadas en el inciso a), deberá aplicarse lo establecido en el artículo 42 de este reglamento.

ARTÍCULO 32.- Aplicación de la no sujeción del inciso b) del artículo 4 de la Ley. Para la aplicación de esta no sujeción, se deberá cumplir con lo siguiente:

a) **Inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas:** son aquellos terrenos que contienen cuerpos de agua con áreas de retiro y protección, y/o humedales, según lo definen el artículo 33 de la Ley Forestal, Nº 7575, y el Decreto Ejecutivo Nº 33903-MINAE-S. Para su aplicación, el interesado presentará solamente su solicitud y, en caso de que la Administración Tributaria no pueda hacer la verificación por sí misma, requerirá directamente al Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) del Ministerio de Ambiente y Energía que certifique, en coordinación con la Dirección de Aguas, si el inmueble o una porción de éste, se encuentra bajo esa condición. La no sujeción regirá a partir de la fecha que indique dicha certificación y tendrá la vigencia que se

indique en la misma.

Para el caso de humedales, la Administración Tributaria deberá consultar la capa del Registro Nacional de Humedales que se encuentra disponible en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) y, en caso de duda, la Administración podrá solicitar al SINAC que emita criterio.

b) **Inmuebles que se encuentren dentro de un área declarada por el Poder Ejecutivo como Área Silvestre Protegida, Reserva Forestal, Reserva Biológica** o **Parque Nacional:** se aplicará a aquellos terrenos que se encuentren dentro de un área declarada en alguna de las categorías establecidas en los artículos 32 y 37 de la Ley Orgánica del Ambiente, N° 7554, para lo que el administrado únicamente deberá aportar la solicitud en la que conste el número de la Ley o el Decreto Ejecutivo en el que se hizo tal declaratoria, para que la Administración Tributaria verifique su vigencia y la ubicación del terreno dentro de la misma o la porción que corresponda, a través de su georreferenciación. En caso de que no pueda realizar esta verificación por sus propios medios, podrá solicitarlo al SINAC, pero la no sujeción regirá a partir de la publicación de dicho Decreto o Ley y mantendrá su vigencia mientras no se revoque tal declaratoria.

Esta no sujeción no cubre las construcciones que se encuentren dentro de esos terrenos, aunque las mismas podrían ser acreedoras de una exoneración, si el propietario realiza el trámite correspondiente.

c) **Inmuebles contenidos dentro de una Reserva Indígena**. Para su aplicación, el interesado solamente deberá presentar su solicitud ante la Administración Tributaria y ésta solicitará al Consejo Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI) una certificación sobre la condición de indígena del solicitante y la vigencia del Decreto de la Declaratoria de Reserva Indígena.

ARTÍCULO 33.- Aplicación de la no sujeción del inciso d) del artículo 4 de la Ley. Para la

aplicación de este inciso, la Administración Tributaria solicitará al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) una certificación en la que se indique la fecha de la adjudicación de la parcela, así como el nombre y calidades del titular a quien se le otorgó dicha adjudicación, para determinar si se encuentra dentro de los primeros cinco años establecidos en la Ley.

Esta certificación será suficiente para aplicar la no sujeción por el plazo de los cinco años, contados a partir de la fecha de la adjudicación, siempre que el inmueble se mantenga en posesión del adjudicatario, lo que podrá ser verificado por la Administración Tributaria por sus propios medios.

ARTÍCULO 34.- Aplicación de la no sujeción del inciso e) del artículo 4 de la Ley. El administrado presentará su solicitud de aplicación junto con una declaración jurada en la que haga constar que no es poseedor de ningún inmueble sin inscribir o en proceso de inscripción a nivel nacional.

Una vez presentada la solicitud, la Administración Tributaria verificará en el Registro Nacional si aparece inscrito un único bien inmueble a nombre del solicitante, ya sea requiriendo a dicha institución una certificación en la que conste la fecha a partir de la cual se cumple tal situación, o haciendo la consulta en la página web del Registro para verificar la condición del mismo, si a través de este medio se obtiene la información necesaria para la corroboración de la condición del administrado y, demostrado lo anterior, la Administración Tributaria deberá ajustar el cobro del impuesto únicamente al monto que sobrepase el equivalente a cuarenta y cinco salarios base.

La solicitud deberá ser presentada por el interesado cada año, a efectos de que la Administración Tributaria realice el ajuste, según la determinación de salarios que realice la Corte Suprema de Justicia para el año correspondiente, así como para actualizar su declaración jurada.

ARTÍCULO 35.- Aplicación de la no sujeción del inciso e) del artículo 4 de la Ley en bienes en copropiedad. Si el inmueble pertenece a dos o más personas, el copropietario que tenga derecho a la no sujeción podrá solicitarla y, verificados los supuestos establecidos en la Ley, la

Administración Tributaria la aplicará de la siguiente manera:

1. Verificar la base imponible registrada y vigente para la totalidad del inmueble, para el cálculo del impuesto.
2. Deducir de ese valor el monto equivalente a los cuarenta y cinco salarios base vigente para ese período fiscal.
3. Sobre el monto resultante en el punto anterior, calcular el impuesto que correspondería al solicitante que cumpla con los supuestos establecidos en el artículo 4, inciso e) de la Ley, en la proporción a su derecho.
4. Para el resto de los copropietarios que no cumplan con estos supuestos, el impuesto se calculará sobre la base imponible registrada, en la proporción que corresponde al derecho de cada uno.

ARTÍCULO 36.- Aplicación de la no sujeción del inciso g) del artículo 4 de la Ley. Cuando se trate de inmuebles registrados a nombre de las Temporalidades de la Iglesia Católica, la Conferencia Episcopal de Costa Rica, la Arquidiócesis y las diócesis del país, la no afectación podrá aplicarse de oficio, previa verificación por parte de la Administración Tributaria de que el bien inmueble se encuentra registrado a su nombre, a través de la consulta en la página web del Registro Inmobiliario.

En el caso de los inmuebles registrados a nombre de iglesias y organizaciones religiosas no católicas, su representante legal deberá presentar anualmente la solicitud junto con una declaración jurada en la que haga constar cuál es el área dentro del inmueble que se dedica exclusivamente al culto y que el inmueble se encuentra inscrito a nombre de la organización religiosa, información que deberá ser verificada por la Administración Tributaria, consultando la página web del Registro Nacional. Esta no afectación deberá aplicarse únicamente a la edificación y a la porción del terreno en donde se realiza el culto religioso, pues el resto del terreno y las otras edificaciones o construcciones que existan en el mismo, en donde se realicen

otras actividades distintas a la indicada, constituyen el objeto del impuesto y sobre él subsiste la obligación tributaria.

Cuando se presenten solicitudes de aplicación retroactiva de esta no afectación, el representante legal de la organización religiosa debe aportar prueba fehaciente que demuestre que, en esos períodos, el uso del inmueble fue exclusivo para el culto, subsistiendo la potestad de la Administración Tributaria de verificar, en caso de duda, la información que se aporta, mediante los medios que considere necesarios.

ARTÍCULO 37.- Aplicación de la no sujeción del inciso h) del artículo 4 de la Ley. Para la aplicación de este beneficio, el agente diplomático o consular de mayor jerarquía de las sedes diplomáticas, deberá presentar anualmente una declaración jurada, en la que haga constar el número de folio real del inmueble inscrito a nombre de su representada, en el que se encuentra la sede y/o las casas de habitación de sus agentes diplomáticos o consulares, así como el documento idóneo en donde se pueda verificar la reciprocidad sobre los beneficios fiscales de ambos países.

ARTÍCULO 38.- Aplicación de la no sujeción del inciso k) del artículo 4 de la Ley. La solicitud de no afectación a bienes de uso común pertenecientes a las Asociaciones de Desarrollo, creadas al amparo de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, N° 3859, deberá ser presentada anualmente, para que la Administración Tributaria verifique que la Asociación se encuentra registrada en el Sistema Nacional de Registro de Asociaciones y que el bien inmueble está inscrito a nombre de la Asociación, mediante la consulta en las páginas web de DINADECO y del Registro Nacional respectivamente. Una vez hechas estas consultas, también deberá verificar que dichos inmuebles están destinados al uso común de todos los miembros de la comunidad, mediante la inspección de campo correspondiente.

ARTÍCULO 39.- Aplicación de la no sujeción del inciso l) del artículo 4 de la Ley. La solicitud de no afectación de un inmueble perteneciente a una Asociación declarada de utilidad pública deberá presentarse por una única vez, indicando el número de Decreto Ejecutivo o de Ley

en la que conste la declaratoria de utilidad pública a la misma, para que la Administración Tributaria verifique su vigencia a través del Sistema de Información Jurídica en la página web de la Procuraduría General de la República o por cualquier otro medio que estime conveniente. Asimismo, deberá verificar a través de la página web del Registro Nacional que el inmueble le pertenece a la Asociación solicitante y que ésta se encuentra debidamente inscrita.

Para los años subsiguientes, la Administración podrá verificar la persistencia en el cumplimiento de los supuestos de aplicación, como se indicó en el párrafo anterior y aplicarla de oficio.

ARTÍCULO 40.- Aplicación de la no sujeción de los incisos n) y ñ) del artículo 4 de la Ley. La solicitud de no afectación a bienes pertenecientes al Hospicio de Huérfanos de San José y a la Ciudad de los Niños, creada por la Ley Nº 7157, deberá ser presentada por una única vez y la Administración Tributaria deberá verificar, en la página web del Registro Nacional, que el bien inmueble esté inscrito a nombre del solicitante, así como que el mismo está destinado a los fines propios de la institución, mediante la inspección correspondiente.

Para los años subsiguientes, la Administración podrá verificar la persistencia en el cumplimiento de los supuestos de aplicación, como se indicó en el párrafo anterior y aplicarla de oficio.

ARTÍCULO 41.- Eliminación de adeudo y devolución de pagos indebidos. El pago de una obligación tributaria ilegal o inexistente, por concepto de principal, intereses y/o multas, obliga a la Administración a la devolución al sujeto pasivo de las sumas pagadas en exceso, junto con los intereses respectivos cuando proceda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 47 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Cuando el sujeto pasivo alegue que tiene derecho a que se le aplique una no afectación para años anteriores a su solicitud, la Administración Tributaria deberá verificar tal circunstancia, haciendo las consultas ante las instituciones públicas que tengan la información pertinente y a través de las inspecciones correspondientes, cuando sea necesario. Demostrado lo anterior, deberá eliminar el adeudo correspondiente a los períodos en los que no se generó la obligación tributaria por la no

afectación.

Si durante esos períodos, el administrado hubiera realizado pagos por concepto del impuesto y solicita la devolución de esas sumas pagadas indebidamente, la Administración Tributaria deberá devolverlas con fundamento en lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, revisando previamente que no haya transcurrido el plazo de prescripción de tres años establecido en el artículo 8 de la Ley 7509.

De previo a ordenar la devolución de un crédito, la Administración Tributaria podrá compensar de oficio otras deudas que, por el mismo tributo, estén pendientes de pago, conforme a lo dispuesto en el artículo 45 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, todo lo anterior, mediante una resolución debidamente fundamentada.

Este reintegro realizado también surtirá efectos sobre los montos girados al ONT y al Registro Nacional, conforme a lo indicado en los artículos 13 y 30 de la Ley 7509.

ARTÍCULO 42.- Inmuebles exentos del Impuesto. Las personas físicas, jurídicas, instituciones autónomas o semiautónomas y organismos internacionales que soliciten la aplicación de una exoneración del impuesto, deberán indicar a la Administración Tributaria el número de la Ley o Convenio Internacional en el que se les otorga ese beneficio, para que ésta verifique su vigencia, así como que el solicitante se encuentra al día con todas sus obligaciones tributarias administradas por el Ministerio de Hacienda y con las obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), a través de la página web de dichas instituciones, de conformidad con los artículos 63 y 64 bis del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Para los años subsiguientes, anualmente la Administración Tributaria verificará que la exoneración se mantenga vigente y que el contribuyente siga cumpliendo con las otras obligaciones indicadas en el párrafo anterior.

En el caso de que la Administración Tributaria considere que el sujeto pasivo ha dejado de cumplir con los requisitos para ser objeto de la exoneración otorgada en su momento, deberá

informar del hallazgo a la dependencia que la concedió, aportando las pruebas recabadas al efecto, para que ésta determine si mantiene o no el beneficio; sin embargo, la exoneración otorgada deberá aplicarse mientras no se comunique a la Administración Tributaria que la misma fue revocada.

ARTÍCULO 43.- Aplicación simultánea de beneficios. Podrán aplicarse simultáneamente beneficios de no afectación y de exoneración al mismo administrado, al bien inmueble o a ambos, cuando corresponda, salvo que una ley expresamente lo prohíba.

Dicha situación se da cuando se cumplan los requisitos establecidos tanto en la Ley N° 7509 para las no afectaciones, así como cualquier ley que otorgue una exoneración.

CAPITULO V

Modificaciones automáticas de la base imponible del impuesto

ARTÍCULO 44.- Aplicación de pleno derecho. Las modificaciones automáticas operan de pleno derecho y habilitan a la Administración Tributaria para el registro del nuevo valor en su base de datos, en el momento en que se materialice el presupuesto jurídico establecido en el artículo 14 de la Ley, sin necesidad de notificar al sujeto pasivo, en virtud de que provienen de sus propios actos.

La aplicación de una modificación automática no sustituye la obligación del sujeto pasivo de cumplir con el deber formal de declarar ni tampoco sustituye la obligación de la Administración Tributaria de realizar el avalúo cuando corresponda.

ARTÍCULO 45.- Revisión de valor proveniente de una modificación automática. Cuando, a petición de la parte interesada, el perito municipal considere que el valor producto de una modificación automática resulta ilógico o exorbitante en comparación con el valor de mercado del inmueble, la Administración Tributaria podrá revisar dicho valor aplicando el Principio de Realidad Económica, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46 y 47 de este Reglamento.

ARTÍCULO 46.- Aplicación del inciso a) del artículo 14 de la Ley. La Administración Tributaria podrá aplicar esta causal cuando el valor a registrar sea mayor al que consta en los registros municipales. No obstante, a solicitud del interesado, la Administración Tributaria podrá revisar el valor derivado de su aplicación, verificando lo siguiente:

a) Que en el instrumento público se haya pactado un traslado de dominio, mediante contratos como compraventa, donación y remate.

El valor de un inmueble derivado de la constitución de un fideicomiso, no podrá ser utilizado como modificación automática, pues no tiene el efecto de traslado de dominio que se da en otro tipo de actos jurídicos.

b) Que el valor que consta en ese documento corresponde únicamente al inmueble, objeto del impuesto, según lo establecido en el artículo 2 de la Ley, o si el mismo abarca otros bienes que no lo son, ya sea mediante la revisión de la información que se puede extraer del instrumento público que la sustenta o de otras pruebas que pueda aportar el administrado.

Si se logra identificar que el valor del objeto del impuesto corresponde únicamente a una parte del valor establecido en el instrumento público, la Administración Tributaria ajustará la modificación a esa parte del valor para su registro, utilizando la información que extraiga de la escritura o mediante la valoración del inmueble, en caso de ser necesario.

En caso de que se decida mantener el registro del valor proveniente de esta causal de modificación automática a pesar de la incongruencia, también se deberá dejar constancia mediante un informe técnico debidamente fundamentado.

ARTÍCULO 47.- Aplicación del inciso b) del artículo 14 de la Ley. La modificación automática proveniente de la constitución de una hipoteca podrá aplicarse mientras esta garantía esté vigente y esté relacionada con el valor que corresponda específicamente al objeto del impuesto. Una vez registrado ese valor, se mantendrá como base imponible a pesar de que se cancele el gravamen y hasta que se aplique una nueva modificación al valor.

En caso de coexistir varias hipotecas vigentes, la Administración Tributaria podrá sumarlas para establecer una nueva base imponible del impuesto, salvo que el sujeto pasivo demuestre que se trata de una sustitución de garantía. Si la Administración Tributaria, en virtud de la aplicación del Principio de Realidad Económica, considera que esa suma de hipotecas proyecta un valor distorsionado o si, a petición de parte, se demuestra que la hipoteca grava otros bienes que no son parte del objeto del impuesto, podrá proceder conforme lo dispuesto en el artículo anterior.

En caso de que se decida mantener el registro del valor proveniente de esta causal de modificación automática a pesar de la incongruencia, también se deberá dejar constancia mediante un informe técnico debidamente fundamentado.

El valor establecido en la hipoteca en moneda extranjera, deberá registrarse en la base de datos municipal en colones, realizando la conversión al tipo de cambio de compra de dicha moneda, establecido por el Banco Central, para el día en que se otorgó la escritura en la que se constituyó la garantía hipotecaria.

No pueden sumarse las cédulas hipotecarias que coexistan, salvo las que hayan sido constituidas en serie, si así consta en la escritura de otorgamiento correspondiente, en cuyo caso conforman un único valor para ser considerado como modificación automática.

ARTÍCULO 48.- Aplicación del inciso c) del artículo 14 de la Ley. Al reunirse dos o más fincas, el valor del inmueble resultante se constituirá por la suma de los valores registrados para las mismas en la base de datos municipal, o por el valor consignado en la escritura en la que se realizó dicha reunión, si éste resulta mayor a la sumatoria de los valores indicada.

Cuando se rectifique la cabida de un inmueble, tanto si se aumenta como si se disminuye la medida del mismo, el nuevo valor se establecerá multiplicando el valor unitario registrado en la base de datos municipal por el área indicada en el plano que se utilizó para la rectificación.

ARTÍCULO 49.- Aplicación del inciso d) del artículo 14 de la Ley. El valor declarado por el sujeto pasivo constituirá la nueva base imponible del impuesto, si la Administración Tributaria no

realiza un avalúo del inmueble dentro del período fiscal siguiente al de la presentación de la declaración que se está fiscalizando. Para tales efectos, el funcionario municipal responsable de determinar la aceptación del valor declarado deberá proceder conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII del presente Reglamento.

ARTÍCULO 50.- Aplicación del inciso e) del artículo 14 de la Ley. Se considera que hay fraccionamiento de un inmueble, tanto cuando se realizan segregaciones del mismo como cuando el inmueble se encuentra en copropiedad y se realizan localizaciones de derechos, pero solamente a partir del momento en que estos movimientos se inscriban en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la normativa que regula estas figuras.

En estos casos, la Administración Tributaria registrará los inmuebles que nacieron a partir de la finca madre, con el área segregada o localizada y la proporción del valor que le correspondía a esta última en la base de datos municipal, salvo que el valor consignado en el instrumento público del traspaso del lote segregado o localizado sea mayor, u opere otra causal de modificación automática, en cuyo caso podrá utilizarse como base imponible para estos nuevos inmuebles.

Al mismo tiempo procederá a disminuir el área y el valor de la finca madre, en la proporción correspondiente al área segregada o localizada.

ARTÍCULO 51.- Aplicación del inciso f) del artículo 14 de la Ley. Para los casos de construcciones nuevas o adición de mejoras a las existentes por ampliación y/o remodelación, que requieran permiso de construcción y que representen un valor igual o superior al 20% del valor registrado, se sumará el valor que indique el permiso de construcción a este último.

La nueva base imponible regirá para el período fiscal siguiente a aquél en que expiró el tiempo previsto para la construcción, salvo que el sujeto pasivo demuestre que la obra no ha concluido, en cuyo caso la Administración Tributaria realizará una inspección de campo para determinar el porcentaje del avance de la obra y establecer el valor que procede registrar según ese avance, para realizar el ajuste respectivo en cada período fiscal.

En el caso de obras cuyo plazo de construcción se extiende por más de un período fiscal, corresponderá a la Administración Tributaria determinar, mediante inspección en campo, cuál es el valor por registrar como modificación automática para cada período, según el avance de la obra, de manera que se vaya adicionando anualmente el valor de la etapa de construcción concluida a la base imponible anterior para ser aplicado al período siguiente.

En los terrenos dedicados a la actividad de producción primaria agrícola y/o pecuaria no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, la infraestructura agropecuaria y/o agroindustrial existente en dicho inmueble, ni las realizadas en beneficio de los trabajadores de esas actividades o de la producción misma.

ARTÍCULO 52.- Coexistencia de dos modificaciones automáticas provenientes de permiso de construcción e hipoteca. A petición del interesado y con las pruebas que éste aporte, la Administración Tributaria verificará si los fondos que provienen de una hipoteca estaban destinados total o parcialmente para realizar la construcción a la que hace referencia el permiso, con el fin de determinar si el valor de ésta ya fue subsumido por la hipoteca y así evitar una distorsión del valor del bien inmueble.

CAPITULO VI

De los sujetos pasivos del impuesto

ARTÍCULO 53.- Acreditación de los sujetos pasivos. Son sujetos pasivos del impuesto los establecidos en el artículo 6 de la Ley y, de conformidad con este artículo, la definición de sujeto pasivo no prejuzga la titularidad del inmueble de manera que, en caso de conflicto, la obligación tributaria se exigirá al usufructuario del mismo.

Para el registro de los sujetos pasivos en la base de datos municipal, la Administración Tributaria deberá acreditar su condición de la siguiente manera:

a) Propietarios con título inscrito: mediante el estudio del inmueble en la página web del Registro Nacional.

b) Concesionarios de zona marítimo terrestre: mediante la información que tenga la misma Administración Tributaria y la que suministre el Instituto Costarricense de Turismo, cuando corresponda.

c) Ocupantes de la franja fronteriza y adjudicatarios del INDER: mediante la certificación que brinde dicha institución a solicitud de la misma Administración Tributaria.

d) Poseedores: mediante el aporte del interesado de la escritura pública o documento privado debidamente autenticado, que demuestre su condición de poseer el bien inmueble por un período igual o mayor a un año; el plano catastrado del inmueble o al menos el número que corresponde a su inscripción en el Catastro Nacional, para que la Administración Tributaria verifique la ubicación del inmueble por sus coordenadas, y documento idóneo que demuestre al menos el inicio del proceso de reconocimiento de la posesión en vía judicial.

ARTÍCULO 54.- Inmuebles en copropiedad. En el caso de que un inmueble pertenezca a varios condueños, la base imponible corresponde al valor total de la propiedad registrado en la base de datos municipal, de manera que cada copropietario pagará el impuesto correspondiente a la proporción de su derecho.

ARTÍCULO 55.- Responsabilidad de los sujetos pasivos. Los sujetos pasivos son los responsables del pago del impuesto. La Administración Tributaria cobrará el tributo de períodos atrasados con sus respectivos intereses al propietario actual quien, a su vez tendrá derecho de exigirle al propietario anterior el reintegro de lo pagado por ese concepto, mientras fue su titular. Los convenios celebrados entre particulares sobre el pago del impuesto no son vinculantes para la Administración Tributaria ni le generan ninguna obligación.

Cuando el sujeto pasivo alegue la prescripción del derecho para el cobro de períodos atrasados, la Administración Tributaria deberá determinar su procedencia, mediante resolución motivada, aplicando en lo compatible las reglas establecidas en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, referente al cómputo de los plazos y las causales de interrupción de la prescripción,

respetando el plazo de prescripción de tres años establecido en el artículo 8 de la Ley.

ARTÍCULO 56.- Traslado de la obligación por despojo parcial o total del inmueble. Para los efectos del traslado de la obligación tributaria a que se refiere el inciso d) del artículo 6 de la Ley, en el caso de los ocupantes en precario, el propietario o poseedor original debe presentar una solicitud por escrito y adjuntar las pruebas referentes al área del bien inmueble invadida, para que la Administración Tributaria realice la inspección de campo y otorgue una audiencia al ocupante en precario, para verificar los hechos.

Vencido el plazo otorgado para la audiencia y evacuada la prueba aportada por las partes, la Administración Tributaria trasladará el expediente al Concejo, junto con el informe de la inspección de campo, para que resuelva y emita la resolución correspondiente. En caso de tenerse por demostrada la invasión, le ordenará a la Administración Tributaria el descargo del pago correspondiente a la proporción del área despojada del inmueble y el registro de la obligación del pago a nombre de quien se haya demostrado es el poseedor actual. La resolución que emita el Concejo surtirá efectos a partir del año siguiente a la presentación de la solicitud, una vez que adquiera firmeza.

ARTÍCULO 57.- Facilidades de cumplimiento al contribuyente. La Administración Tributaria realizará todas las acciones para eliminar trabas y requisitos innecesarios y facilitar al sujeto pasivo el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, tanto materiales como formales, dando publicidad a los procesos internos que correspondan, para conocimiento de los administrados, según lo dispuesto en la Ley Nº 8220.

CAPÍTULO VII

Declaración del valor de los bienes inmuebles

ARTÍCULO 58.- Plazo de presentación. El sujeto pasivo tiene el deber formal de presentar, ante la Administración Tributaria que corresponda, una declaración del valor estimado para cada uno de sus bienes inmuebles, por lo menos cada 5 años, sin que esto constituya un impedimento

para que pueda presentar una nueva declaración antes de vencido ese plazo, si esa es su voluntad.

ARTÍCULO 59.- Suministro de formulario. Para facilitar el cumplimiento de este deber formal, la Administración Tributaria pondrá a disposición del sujeto pasivo el formulario de la declaración de valor, por cualquier medio físico o tecnológico que determine, conforme a lo estipulado en la Ley, junto con un instructivo que le permita entender los conceptos de la información que debe incluir en la misma.

ARTÍCULO 60.- Bienes no afectos. Los titulares de los bienes inmuebles que no estén afectos al pago del impuesto no estarán obligados a cumplir con el deber formal de presentar la declaración de bienes establecida por la Ley, salvo que la no afectación deba aplicarse en forma parcial.

ARTÍCULO 61.- Información obligatoria a incluir en la Declaración. El sujeto pasivo debe consignar obligatoriamente en su declaración la siguiente información:

a) Identificación del sujeto pasivo: nombre y apellidos, número de identificación, dirección actual. Si la declaración es presentada por otra persona, en representación del titular del inmueble, deberá consignar sus calidades también.

b) Descripción del inmueble: número de finca, uso actual, ubicación exacta, medida actual, número de plano catastrado si lo hubiere, existencia de acceso a servicios básicos y otros que sean de su conocimiento.

c) Descripción de las construcciones existentes, con las características que sean de su conocimiento y que le permitan posteriormente a la Administración Tributaria definir la clasificación de su Tipología Constructiva.

d) Valor del terreno y valor de la construcción, según la libre voluntad del declarante.

e) Lugar o medio para recibir notificaciones.

La ausencia de información técnica de valoración en la declaración no afecta su validez, porque se trata de una propuesta de valor que modificará la base imponible del inmueble

cuando es aceptado por la municipalidad, según su propio criterio técnico.

ARTÍCULO 62.- Declaración de inmuebles en copropiedad. Si se trata de inmuebles en copropiedad, cada condueño deberá presentar su declaración de valor, separada o conjuntamente, consignando en ella el valor de la totalidad del terreno y de todas las construcciones e instalaciones fijas y permanentes que en él existan.

Si no se presentan todos los copropietarios a declarar, la Administración Tributaria notificará el valor declarado a los que no hayan cumplido con ese deber formal, para que manifiesten su conformidad o inconformidad y ejerzan su derecho de defensa, dentro de un plazo de diez días hábiles.

En caso de no existir oposición por parte de ningún copropietario, el valor declarado por uno de éstos constituirá la nueva base imponible para la totalidad del inmueble y cada copropietario pagará el impuesto en la proporción correspondiente a su derecho.

De no existir consenso entre los copropietarios sobre el valor declarado por uno de éstos, la Administración deberá proceder a fiscalizar la declaración presentada, mediante el avalúo correspondiente.

ARTÍCULO 63.- Declaración de valor de inmuebles registrados a nombre de propietarios fallecidos. El albacea, debidamente acreditado como tal en proceso sucesorio, estará legitimado para presentar la declaración de valor de aquellos bienes inmuebles que formen parte del haber hereditario que representa.

ARTÍCULO 64.- Bienes en Fideicomiso. El fiduciario es el obligado a presentar la declaración de valor, sin perjuicio de que el fideicomitente pueda cumplir también con este deber formal, cuando demuestre su condición dentro del contrato de fideicomiso. No obstante, el obligado al pago de los impuestos siempre será el fiduciario.

ARTÍCULO 65.- Deber de asistencia por parte de la Administración Tributaria. A solicitud del declarante, la Administración Tributaria le brindará apoyo para completar el formulario de

declaración, en aspectos técnicos que no sean de su conocimiento.

La Administración Tributaria también podrá orientarlo sobre el valor fiscal de su inmueble, haciéndole la advertencia de que se trata solamente de una recomendación sobre la estimación del valor para efectos de este impuesto, sin que esto implique obligación alguna por parte del declarante de consignar el valor suministrado en su declaración.

La actuación del funcionario municipal que cause un vicio en el consentimiento del declarante a la hora de consignar un valor determinado en su declaración que no provenga de su libre voluntad, es causal de nulidad de la misma y podrá generar responsabilidad administrativa, civil y/o penal para dicho servidor.

ARTÍCULO 66.- Validez de la declaración. El cumplimiento del deber formal de declarar el valor de los bienes inmuebles se materializa con la presentación de la declaración y la Administración Tributaria está obligada a recibirla, en los términos en que el declarante desee presentarla.

Una vez recibida la declaración, el funcionario debe verificar la legitimación de quien está presentándola y que el formulario contenga toda la información que el declarante deba aportar, para determinar, dentro de la fase de su fiscalización, si el valor declarado es aceptable para la Administración.

Cuando en la declaración falten elementos esenciales que impidan identificar al sujeto pasivo y/o al inmueble, o falte el valor o la firma del declarante, la Administración Tributaria deberá prevenirle mediante un oficio, que se apersone a completarla, concediéndole un plazo de diez días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 264 de la Ley General de la Administración Pública. Si el declarante no se apersona en tiempo a completar la información, dicha declaración no surtirá efectos jurídicos y se tendrá por no presentada, procediéndose a su archivo.

ARTÍCULO 67.- Análisis del valor declarado. Cumplida la verificación establecida en el

artículo anterior, la Administración Tributaria deberá hacer una estimación preliminar del valor del inmueble, consultando las herramientas de valoración suministradas por el Órgano de ormalización Técnica y que hayan sido debidamente publicadas por la Municipalidad, para compararlo con el valor declarado y poder determinar si éste resulta aceptable para la Administración Tributaria, en cuyo caso procederá a su registro en la base de datos y se constituirá en la nueva base imponible del impuesto a partir del 1° de enero del año siguiente a su registro.

ARTÍCULO 68.- Rectificación del valor declarado. Si la Administración Tributaria determina que el valor declarado no es aceptable, antes de realizar el avalúo podrá requerirle al sujeto pasivo que, en el término de diez días hábiles, rectifique su declaración.

Si el sujeto pasivo presenta dicha rectificación y el nuevo valor declarado es aceptado por la Administración Tributaria, se tomará como base imponible del impuesto a partir del período fiscal siguiente al de su registro. De no prosperar esta gestión o si el valor rectificado sigue no siendo aceptable, la Administración realizará el avalúo del inmueble, dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, según el procedimiento establecido en el Capítulo VIII de este Reglamento.

El rechazo del valor propuesto por parte de la Administración, no invalida el cumplimiento del deber formal de declarar realizado por el sujeto pasivo.

ARTÍCULO 69.- Declaraciones no fiscalizadas en tiempo. Si la Administración no realiza el avalúo dentro del año siguiente a la presentación de la declaración, deberá registrar el valor declarado como nueva base imponible del impuesto, a partir del 1° de enero del año siguiente al vencimiento de dicho plazo de fiscalización.

CAPITULO VIII

De la determinación de oficio de la base imponible

ARTÍCULO 70.- No presentación de la declaración de bienes inmuebles. Si el sujeto pasivo

no presenta la declaración de bienes inmuebles dentro del período establecido para tal efecto, la Administración Tributaria deberá determinar la base imponible para el cálculo del impuesto a través de un avalúo en el que deberá aplicar los criterios técnicos y las herramientas de valoración vigentes, suministradas por el Órgano de Normalización Técnica y que hayan sido debidamente publicadas por la Municipalidad.

ARTÍCULO 71.- Contenido del avalúo. En el momento de realizar el avalúo la Administración Tributaria deberá tomar en cuenta las características actuales del inmueble y todos los factores que influyen en la determinación del valor del mismo, debidamente documentados, con la ponderación de cada uno de ellos, haciendo el desglose de lo correspondiente al terreno y a las construcciones e instalaciones existentes en el mismo.

ARTÍCULO 72.- Notificación del avalúo. El avalúo, que debe incluir todos los factores utilizados para arribar al valor del inmueble, deberá ser notificado al sujeto pasivo del impuesto, para garantizarle el ejercicio de su derecho de defensa, por los medios establecidos en la Ley de Notificaciones Judiciales. El funcionario que realice dicha notificación queda investido de fe pública para hacer constar, bajo su responsabilidad, todo lo que acontezca durante esa diligencia, incluyendo el hecho de que la persona a notificar se niegue a firmar el acuse de recibo en el acta de notificación.

En el avalúo se deberá informar también al sujeto pasivo sobre los recursos que puede interponer en contra del mismo, el plazo y la oficina ante la que debe hacerlo, así como apercibirle su obligación de señalar lugar o medio para recibir notificaciones futuras, bajo pena de que se tengan por notificadas, según lo dispuesto en la Ley de Notificaciones Judiciales.

ARTÍCULO 73.- Firmeza del avalúo. De no existir oposición al avalúo por parte del sujeto pasivo, dentro del plazo establecido al efecto, el valor consignado en el mismo adquirirá firmeza y se constituirá en la nueva base imponible del impuesto a partir del período fiscal siguiente a su registro en la base de datos municipal.

ARTÍCULO 74.- Avalúos para casos excepcionales. La Administración Tributaria podrá modificar el valor registrado del inmueble a través de un avalúo, a petición de parte interesada o de oficio, en los siguientes casos:

a) Cuando el valor del inmueble sufra un incremento por la construcción de autopistas, carreteras, caminos vecinales, obras públicas o mejoras sustanciales que redunden en beneficio de este, el avalúo podrá hacerse una vez vencido el plazo de vigencia del valor registrado, cuando éste provenga de una declaración o de un avalúo previo, y será efectivo a partir del período fiscal siguiente al de su registro, una vez que adquiera firmeza.

b) Cuando el inmueble sufra un perjuicio por causas ajenas a la voluntad de su titular, como producto de incendios, terremotos, huracanes, inundaciones, deslizamientos, erupciones volcánicas, que implique una desmejora sustancial del objeto del impuesto o su desaparición total o parcial, éste podrá solicitar a la Administración Tributaria que efectúe un avalúo, para que se disminuya el valor del mismo.

El valor resultante de este avalúo deberá ser notificado al interesado, conforme con lo dispuesto en la Ley de Notificaciones Judiciales, para que ejerza su derecho de defensa, por medio de la fase recursiva establecida en el artículo 19 de la Ley N° 7509 y, una vez que adquiera firmeza, el mismo regirá a partir de la fecha en que ocurrió el evento, cuando se pueda determinar con certeza. En caso contrario, regirá a partir de la fecha en que se comprobó la ocurrencia del evento.

ARTÍCULO 75.- Vigencia de los avalúos. Cuando el valor registrado en la base de datos municipal provenga de un avalúo, la Administración Tributaria solo podrá realizar uno nuevo después de transcurrido el siguiente plazo:

a) después de cinco años si el avalúo se realizó producto de la fiscalización de una declaración, o

b) después de tres años si se realizó el avalúo ante la omisión del sujeto pasivo en la presentación de la declaración.

Para definir la aplicación de los plazos señalados, la Administración Tributaria deberá verificar el origen del valor registrado.

ARTÍCULO 76.- Consulta obligatoria al O T para no aplicar las herramientas de valoración. Si en el momento de realizar un avalúo para un inmueble en particular, el perito municipal determina que el valor resultante de la aplicación de las herramientas de valoración suministradas por el Órgano de Normalización Técnica y vigentes en la Administración Tributaria, resulta mayor al valor de mercado, solicitará asesoría a dicha dependencia para determinar su valor.

ARTÍCULO 77.- Cobro de la multa. La Administración Tributaria podrá aplicar la multa que deriva del artículo 17 de la Ley Nº 7509, una vez que el avalúo realizado como consecuencia de la no presentación de la declaración adquiera firmeza.

Una vez que se encuentre firme la nueva base imponible, según lo indicado en el párrafo anterior, la Administración Tributaria deberá iniciar el procedimiento administrativo para la imposición de la multa siguiendo lo establecido en el artículo 99, 150, 176, siguientes y concordantes del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, con el fin de garantizar el derecho de defensa al sujeto pasivo del tributo.

En la propuesta motivada, en la que se va a efectuar el cobro de la multa, se deberá detallar el monto para cada período fiscal que se está cobrando, así como la metodología utilizada para arribar a dichos montos.

En el caso de los contribuyentes que sí presenten su declaración de bienes inmuebles, pero no lo hagan en tiempo, según lo establecido en el artículo 16 de la Ley, se procederá de la siguiente manera:

a) Si el valor declarado por los contribuyentes no es objetado por la municipalidad dicho valor constituirá la base imponible para el cálculo del impuesto a partir del período fiscal siguiente a su registro, según lo dispone el artículo 16 de la Ley, en cuyo caso no procede el

cobro de la multa.

b) En caso de que la municipalidad objete el valor declarado y ordene un avalúo de conformidad con el artículo 10 de la Ley, procederá el cobro de la multa una vez firme el nuevo valor y garantizado el debido proceso al contribuyente.

CAPÍTULO IX

Fase Recursiva contra el avalúo

ARTÍCULO 78.- Recurso de revocatoria. El titular del inmueble, disconforme con el valor del inmueble consignado en el avalúo, dispondrá de quince días hábiles, a partir del día siguiente de la notificación de ese acto, para presentar Recurso de Revocatoria ante la Oficina de Valoraciones, señalando los argumentos de oposición al factor o factores de ajuste aplicados al terreno y/o a la construcción que definieron el valor con los cuales no está conforme, y aportar la prueba que sustente sus consideraciones, cuando corresponda.

La Oficina de Valoraciones conformará el expediente administrativo en orden cronológico y debidamente foliado, y resolverá el Recurso de Revocatoria dentro de los 15 días hábiles siguientes al de su recibo, refiriéndose a cada uno de los argumentos presentados por el sujeto pasivo y resolviendo conforme a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, mediante resolución debidamente motivada.

Si dentro del plazo para oponer el Recurso de Revocatoria, el sujeto pasivo presenta su declaración de bienes inmuebles, la Administración Tributaria la incorporará al proceso y verificará si el valor propuesto es igual o mayor al establecido en el avalúo, en cuyo caso podrá proceder al archivo del expediente del avalúo y al registro del valor declarado en su base de datos, si lo considera conveniente.

En caso contrario, dicha declaración deberá ser considerada como si fuera un recurso de revocatoria, en virtud del Principio de Informalidad que priva en materia recursiva, y se proseguirá con la fase recursiva del avalúo, analizando los factores en que no coincidan entre el

avalúo y la declaración.

Si la Oficina de Valoraciones declara sin lugar el Recurso de Revocatoria, dentro de la misma resolución deberá informar al reclamante que tiene derecho a interponer Recurso de Apelación ante el Concejo Municipal, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificación de la resolución a menos que, en el mismo escrito en el que se presentó el Recurso de Revocatoria, el sujeto pasivo hubiera interpuesto también el Recurso de Apelación, para que fuera resuelto de forma subsidiaria, en cuyo caso en la misma resolución en la que se declare sin lugar el Recurso de Revocatoria, la Oficina de Valoraciones hará la indicación de que se admite dicho recurso y elevará al Concejo el expediente completo para que resuelva lo pertinente, según su competencia, una vez notificada dicha resolución.

ARTÍCULO 79.- Recurso de Apelación. Una vez interpuesto el Recurso de Apelación, el Concejo solicitará a la Oficina de Valoraciones el expediente respectivo, en caso de que aún no esté en su oficina, para resolverlo, refiriéndose a cada uno de los argumentos presentados por el sujeto pasivo, mediante resolución debidamente motivada.

En caso de resolverse con lugar en su totalidad el recurso de apelación, el Concejo ordenará a la Oficina de Valoraciones que realice la corrección respectiva y proceda al registro de la nueva base imponible.

De declararse sin lugar total o parcialmente el Recurso de Apelación, el Concejo deberá informar al reclamante que puede impugnar dicha resolución ante el Tribunal Fiscal Administrativo, dentro de los quince días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución correspondiente, previniéndole que el escrito de impugnación deberá ser presentado en las mismas oficinas del Concejo.

Recibida la impugnación referida en el párrafo anterior, el Concejo se limitará a admitir el recurso, mediante la resolución respectiva en la que se determine si fue presentado en tiempo y ordenará el envío del expediente al Tribunal Fiscal Administrativo, dentro de los ocho días

hábiles siguientes, emplazando al recurrente para que se apersone al citado Tribunal a presentar los alegatos y pruebas pertinentes en defensa de sus derechos y señalar lugar o medio electrónico para recibir notificaciones. El expediente administrativo deberá ser remitido completo, ordenado cronológica y debidamente foliado y, de contener fotocopias, las mismas deberán ser certificadas por el funcionario competente.

ARTÍCULO 80.- Recurso jerárquico impropio ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Una vez recibido el recurso, el Tribunal Fiscal Administrativo tendrá un plazo de cuatro meses para resolver, contados a partir de la recepción del expediente, para cuyos efectos podrá solicitar información y criterio técnico al Órgano de Normalización Técnica o a cualquier otra institución, cuando lo considere pertinente.

La resolución que dicte el Tribunal Fiscal Administrativo agota la vía administrativa y, una vez notificada la resolución a las partes, la Administración Tributaria deberá registrar el valor en su base de datos, para que se constituya en la nueva base imponible a partir del año siguiente al de su registro.

Mientras el Tribunal Fiscal Administrativo no dicte la sentencia respectiva, la base imponible para el cobro del impuesto seguirá siendo el valor firme que tenga registrado la Administración Tributaria en su base de datos.

ARTÍCULO 81.- Recurso de Apelación por inadmisión. En caso de que el Concejo Municipal no admita el derecho al recurso de apelación, el recurrente podrá acudir ante el Tribunal Fiscal Administrativo y presentar Recurso de Apelación por inadmisión, dentro del plazo de quince días siguientes al de la denegatoria, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

ARTÍCULO 82.- Impulso procesal. - Corresponde a la Administración Tributaria mantener el impulso procesal ante cualquiera de las instancias de impugnación establecidas en el artículo 19 de la Ley, a efectos de lograr la resolución final del acto recurrido en un plazo razonable y evitar,

de esta manera, la inactividad en perjuicio de la Hacienda Pública.

CAPITULO X

Disposiciones finales.

Artículo 83.- Obligaciones del Registro Nacional. El 2% de la recaudación del impuesto que deben girar las Municipalidades a la Junta Administrativa del Registro Nacional, de conformidad con el artículo 30 de la Ley, únicamente podrá ser utilizado por dicha institución para mantener actualizada y accesible, de forma permanente y gratuita, la información registral y catastral requerida por estas administraciones tributarias para la gestión del Impuesto, así como brindarles el asesoramiento que éstas requieran para tal fin.

El Registro Público y el Catastro Nacional deberán informar cada año a las municipalidades los resultados de su gestión.

ARTÍCULO 84.- Legislación supletoria. Para lo no previsto en la Ley y en el presente Reglamento se aplicará supletoriamente el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

ARTÍCULO 85.- Derogatoria. Derógüese el Decreto Ejecutivo N° 27601-H, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°18 de 27 de enero de 1999, así como lo indicado en cualquier Directriz emitida por el Órgano de Normalización Técnica, en lo que se oponga a lo establecido en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 86.-Vigencia. Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Dado en la Presidencia de la República. -San José, a las ocho horas del nueve de febrero de dos mil veinticuatro

RODRIGO CHAVES ROBLES.—El Ministro de Hacienda, Nogui Acosta Jaén.—
1 vez.—Solicitud N° 608372.—O. C. N° 4600084201.—(D44414-IN2024859587).