

DIRECTRIZ-ONT-002-2020

PARA: MUNICIPALIDADES DEL PAÍS
CONCEJOS MUNICIPALES DE DISTRITO

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

FECHA: 14/07/2020

ASUNTO: Valoración de fincas ubicadas en más de una Zona Homogénea

De conformidad con el artículo 12 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus Reformas y su Reglamento, con el objetivo de optimizar la administración del impuesto, del derecho de recibir información adecuada y un trato equitativo entre los contribuyentes; el Órgano de Normalización Técnica considera importante emitir la presente Directriz: “Metodología Valoración de fincas ubicadas en más de una zona homogénea”.

Este documento sustituye y deja sin efecto el oficio **DONT-066-2008** y el párrafo en el apartado **4.2. Metodología**, del Informe Técnico de las Plataformas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, confeccionadas antes del 2020; que indica lo siguiente:

“Esto conlleva a que en algunos sectores los predios estén en dos o más distritos y en zonas diferentes. Para estos casos los predios se valoran aplicando las variables del lote o finca tipo de la zona a la cual pertenezcan en mayor proporción”

Metodología

Valoración de fincas ubicadas en más de una zona homogénea



Julio, 2020

Contenido

1	INTRODUCCIÓN	3
2	OBJETIVOS	4
2.1	Objetivo General	4
2.2	Objetivos Específicos.....	4
3	METODOLOGÍA	4
3.1	Localización del predio.....	4
3.2	Definición del área de terreno en cada zona:	5
3.3	Definición del frente:	5
3.4	Definición de las variables:	5
3.5	Estimación del valor:.....	5
3.6	Determinación del impuesto:.....	6
3.7	Inmueble en dos o más cantones	6
4	EJEMPLO	6
4.1	Localización del predio:.....	6
4.2	Definición del área en cada zona:.....	7
4.3	Definición del frente:	8
4.4	Definición de las variables:	9
4.5	Estimación del valor:.....	10
5	CONCLUSIONES.....	12
6	RECOMENDACIONES	13

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento describe la metodología de valoración de aquellos predios que se ubican en dos o más zonas homogéneas, lo cual es una situación que por diferentes condiciones se presenta con regularidad en las Plataformas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas; herramienta de valoración elaborada por el ONT para cada uno de los cantones y Concejos de Distrito del país.

Según la legislación existente, le corresponde al Órgano de Normalización Técnica (ONT) determinar la metodología para valorar dichas fincas, tal como lo establece el artículo 12, de la Ley 7509, Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

“Tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los Bienes Inmuebles en todo el territorio nacional; además, optimizar la administración del impuesto.”

Además, establece el mismo artículo de la Ley, entre las funciones del ONT:

- a) *Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades.*
- c) *Suministrar a las municipalidades los métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno.*

2 OBJETIVOS

2.1 *Objetivo General*

Definir, con base en criterios técnicos, la metodología que debe seguirse para la valoración de fincas que se encuentren en más de una zona homogénea.

2.2 *Objetivos Específicos*

- A. Proveer a todos los gobiernos locales del país, un procedimiento de aplicación general que les permita determinar el valor de los predios urbanos o rurales que estén ubicados en más de una zona homogénea.
- B. Garantizar una valoración objetiva, homogénea y justa para los contribuyentes en todo el territorio nacional.

3 METODOLOGÍA

Para determinar el valor de aquellos predios que por diferentes razones se encuentren en dos o más a zonas homogéneas, la metodología de valoración recomendada por el ONT, consta de los siguientes pasos:

3.1 *Localización del predio*

Procedemos a ubicar el predio y a determinar las zonas homogéneas involucradas. Para ello, se recomienda el uso de las siguientes herramientas: Sistema de Información Geográfico (SIG), AutoCad, Google Earth (kml o kmz); utilizando diferentes insumos geográficos como la capa predial y/o catastral, la capa de Zonas Homogéneas, la División Territorial Administrativa (DTA), ortofotos, así como información cartográfica del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), entre otros.

3.2 Definición del área de terreno en cada zona:

Procedemos a calcular el área de terreno que se encuentra ubicada en cada una de las zonas homogéneas. Para lo que se recomienda la aplicación de las mismas herramientas e insumos utilizados en el paso anterior.

3.3 Definición del frente:

Para definir el frente de la finca, en aquellos casos en que la misma tiene dos o más frentes a calle pública, se define como frente el acceso principal al predio, ya sea urbano o rural. Cuando existan varios accesos al inmueble, se considerará el principal de ellos. Cuando la finca no tenga un acceso definido, sobre todo en lotes vacantes; se considerará el frente que brinde mejor acceso al terreno, según criterio pericial. En ningún caso se sumarán los frentes (Directriz ONT-001-2018).

3.4 Definición de las variables:

Procedemos a definir las diferentes variables del predio completo: área, frente, pendiente, nivel, regularidad, ubicación, tipo de vía, servicios 1 y 2; y en terrenos rurales; capacidad de uso de la tierra e hidrología. En cada zona homogénea se utilizarán las mismas variables para calcular el valor unitario del predio.

3.5 Estimación del valor:

Con ayuda del programa VALORA, procedemos entonces a realizar el cálculo de valor del terreno en cada una de las zonas homogéneas, conservando todas las variables del terreno; en ningún momento podrá utilizarse el área de cada sección; dado que para efectos de valoración y legalmente, es una sola unidad y no se puede ignorar la integridad física, catastral y jurídica de una finca.

Una vez realizados los cálculos de valor de la finca en cada una de las zonas homogéneas, obtenemos el valor unitario para cada una de las secciones. Posteriormente, multiplicaremos el área de cada sección por el valor unitario obtenido, esto dará como resultado el valor de cada sección. Finalmente sumamos los valores de las diferentes secciones obteniendo así el valor total de la finca.

3.6 Determinación del impuesto:

Al valor total de la finca, obtenido de la suma del valor de las diferentes secciones, se le suma el valor de las construcciones e instalaciones fijas (en caso de existir), y de esta forma se determina la base imponible del predio en cuestión, para el cobro del impuesto de Bienes Inmuebles.

3.7 Inmueble en dos o más cantones

Para aquellos casos en los que se tiene un inmueble ubicado en dos o más cantones, la municipalidad de cada cantón determinará el valor de la sección correspondiente, utilizando la presente metodología; y de esta manera obtendrá la base imponible de la sección de la finca correspondiente a su jurisdicción. En caso de duda en los límites cantonales, las municipalidades involucradas podrán coordinar utilizando la División Territorial Administrativa del Instituto Geográfico Nacional (IGN) y Catastro Nacional; vigente y en la misma escala.

4 EJEMPLO

Consideremos el ejemplo de una finca que está contenida en dos zonas homogéneas. Para determinar el valor del predio, procedemos con base en los pasos descritos en la metodología.

4.1 Localización del predio:

El predio se encuentra ubicado en las zonas 10202U07 y 10202U08.

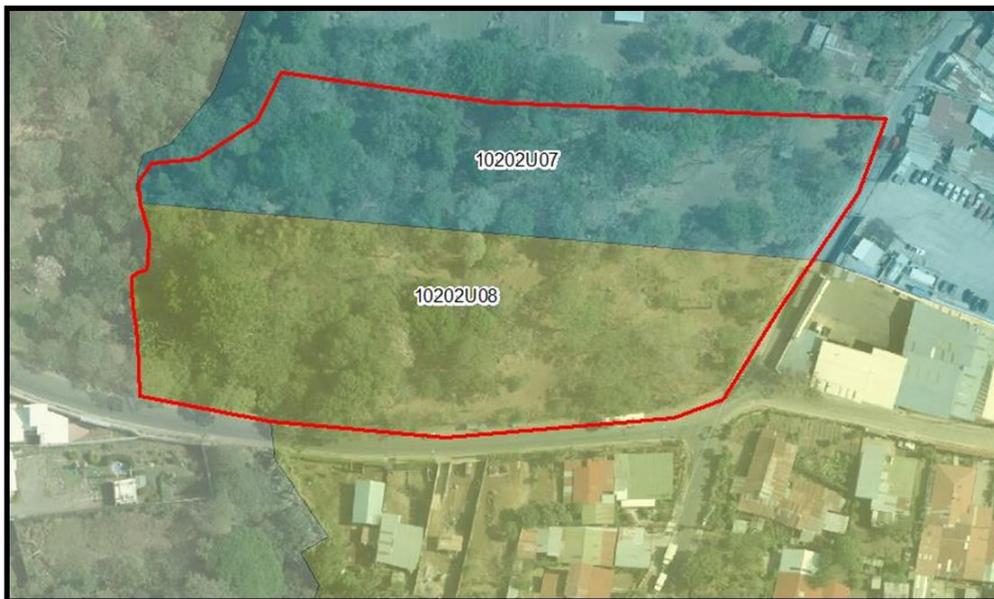


Imagen 1. Localización de predio.

4.2 Definición del área en cada zona:

El área del predio a analizar es de 16 790 m²

Sector A: Es el área del terreno ubicada en la zona 10202U07, corresponde a un porcentaje de 42% con un área de 7 052 m².

Sector B: Es el área del terreno ubicada en la zona 10202U08, corresponde a un porcentaje de 58% con un área de 9 738 m².

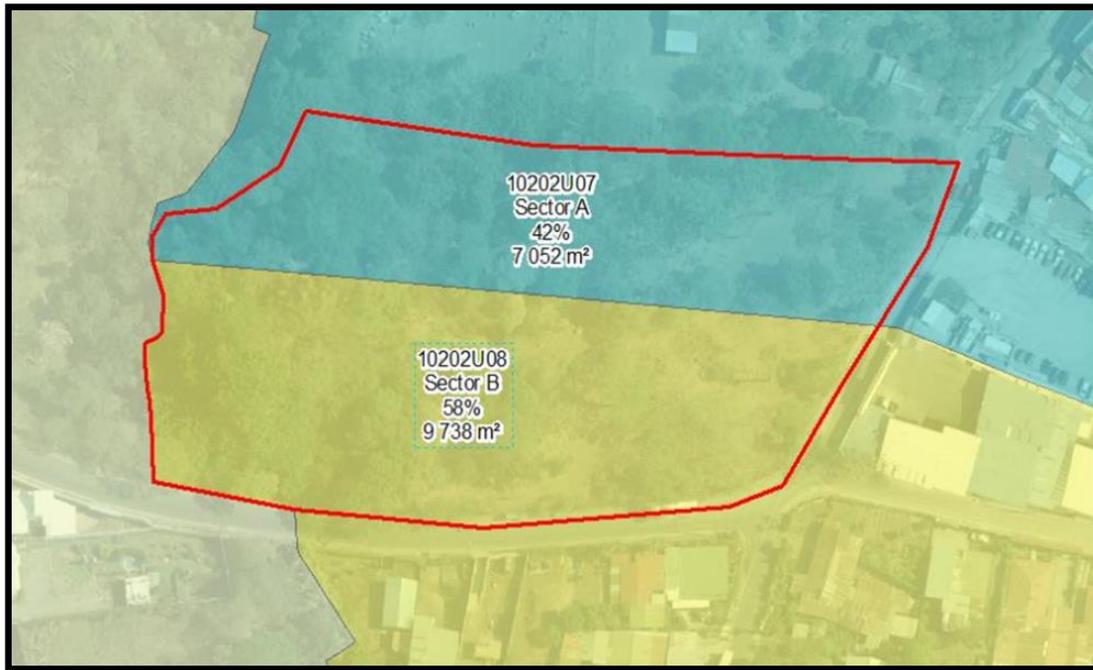


Imagen 2. Predio en dos zonas.

4.3 Definición del frente:

En este caso el acceso del predio es por el sector sur, lo que representa un frente de 167.00 m, como se puede apreciar en la Imagen 3.



Imagen 3. Frente del predio.

4.4 Definición de las variables:

Se identifican cada una de las variables del predio: área, frente, pendiente, nivel, regularidad, ubicación en manzana, tipo de vía, servicios 1 y servicios 2. No se consideran, en este caso, las variables hidrología y uso de suelo por ser un predio urbano.

En el siguiente cuadro se muestran los valores de cada una de las variables para esta finca.

Factor	Dato
Área total de la Finca	16 790 m ²
Frente	167.00 m
Pendiente	0%
Nivel	0
Regularidad	0.79
Ubicación en manzana	3
Tipo de Vía	4
Servicios 1	4
Servicios 2	16

Cuadro 1. Resumen factores.

4.5 Estimación del valor:

- a. Se realiza el cálculo de valor en cada zona homogénea, utilizando las mismas variables de la finca, incluyendo la totalidad del área (ver cuadro 1).

The image shows two side-by-side screenshots of the 'PROGRAMA DE VALORACIÓN - ESTIMACIÓN DE TERRENOS' software interface. Both screens are for the 'MUNICIPALIDAD DE ESCAZU' and use 'Versión 3.3.1'.

Left Screenshot (Zona Z02-U07):

- DIGITE ZONA HOMOGÉNEA: Z02-U07
- ÁREA: 16790
- FRENTE: 167
- % DE PENDIENTE: 0
- NIVEL: 0
- REGULARIDAD: 0.79
- UBICACION: 3
- TIPO DE VIA: 4
- SERVICIOS 1: 4
- SERVICIOS 2: 16
- FACTORES APLICADOS:
 - AREA: 0.24
 - FRENTE: 1.88
 - PENDIENTE: 1
 - NIVEL: 1
 - REGULARIDAD: 0.94
 - UBICACIÓN: 1
 - VÍA: 1
 - SERVICIOS 1: 1.06
 - SERVICIOS 2: 1
- VALORES EN COLONES:
 - FACTOR TOTAL: 0.45
 - VALOR UNITARIO: 27,000.00
 - VALOR TERRENO: 453,330,000.00
 - IMPUESTO ANUAL: 1,133,325.00
 - TRIMESTRAL: 283,331.25

Right Screenshot (Zona Z02-U08):

- DIGITE ZONA HOMOGÉNEA: Z02-U08
- ÁREA: 16790
- FRENTE: 167
- % DE PENDIENTE: 0
- NIVEL: 0
- REGULARIDAD: 0.79
- UBICACION: 3
- TIPO DE VIA: 4
- SERVICIOS 1: 4
- SERVICIOS 2: 16
- FACTORES APLICADOS:
 - AREA: 0.25
 - FRENTE: 1.8
 - PENDIENTE: 1
 - NIVEL: 1
 - REGULARIDAD: 0.94
 - UBICACIÓN: 1
 - VÍA: 1
 - SERVICIOS 1: 1.06
 - SERVICIOS 2: 1
- VALORES EN COLONES:
 - FACTOR TOTAL: 0.45
 - VALOR UNITARIO: 31,500.00
 - VALOR TERRENO: 528,885,000.00
 - IMPUESTO ANUAL: 1,322,212.50
 - TRIMESTRAL: 330,553.13

Imagen 4. Cálculos en programa VALORA 3.3.1.

- b. En el cálculo con el programa Valora, podemos ver que el programa, tomando en cuenta cada una de las variables, estima los factores de corrección que finalmente determinarán el valor unitario en cada zona homogénea.
- c. Una vez definido el valor unitario para la finca en cada zona homogénea se multiplica, este valor, por el área correspondiente a cada sección; y finalmente la sumatoria de estos valores da como resultado el valor total de la finca, como se muestra en el cuadro 2.

	Sector A	Sector B
Área	7 052 m ²	9 738 m ²
Valor m ²	¢ 27 000	¢ 31 500
Valor Predio por Zona Homogénea	¢190 404 000	¢306 747 000
Valor Total Predio	¢ 497 151 000	
Impuesto Anual	¢ 1 242 877	

Cuadro 2. Cálculo final

- d. Basado en el ejemplo anterior, si partimos de la suposición de que las zonas homogéneas corresponden a diferentes cantones, ambas municipalidades deben conciliar el porcentaje de área correspondiente a cada cantón. Una vez determinado el valor de cada sector, se multiplica por 0.25% para determinar el impuesto correspondiente a cada municipio.



Imagen 5. Ejemplo división de cantones

	Cantón A	Cantón B
Área	7 052 m ²	9 738 m ²
Valor por m ²	¢ 27 000	¢ 31 500
Valor por Zona Homogénea (cantón)	¢190 404 000	¢306 747 000
Impuesto Anual	¢ 476 010	¢766 868

Cuadro 3. Cálculo final Supuesto.

5 CONCLUSIONES

Esta directriz es girada por el ONT en aras de brindar a las municipalidades la metodología para que de una manera uniforme, se valoren en todos los cantones y distritos del país aquellos predios que se encuentren ubicados en dos o más zonas homogéneas.

En la actualidad, con las nuevas disposiciones definidas en la Guía Técnica 2020, se minimiza la incidencia, ya que se está utilizando para la delimitación de las zonas homogéneas, la georreferenciación de cada predio contenido en la zona, así como los criterios de delimitación de la zona usando el perímetro de los predios; en general para zonas urbanas. En las zonas rurales, la incidencia puede ser mayor por la extensión de las fincas que imposibilita la delimitación de una zona conforme a los linderos de las fincas contenidas en ella.

El ejemplo brindado es un ejemplo simple, donde la finca cuenta con un plano catastrado, el cual se ha colocado sobre una fotografía aérea y donde se muestran las zonas homogéneas en que se ubican las diferentes secciones de la finca.

Por supuesto, existen situaciones más complejas donde la finca puede estar ubicada en 3, 4 o más zonas homogéneas, o donde podría no contarse con un plano catastrado actualizado, ni con un mapa predial o catastral actualizado

Para ello el asesor del ONT, con que cuenta cada municipalidad y Concejo de Distrito, estará a sus órdenes para guiarle en la valoración de dichos inmuebles.

6 RECOMENDACIONES

En aquellos casos donde la finca se ubique en varios cantones y/o concejos de distrito, los funcionarios de los diferentes gobiernos locales, de considerarlo necesario, podrán coordinar entre ellos y con la ayuda de los asesores del ONT según sea el caso; proceder a determinar el valor de cada una de las secciones, para que cada ayuntamiento pueda registrar la base imponible que le corresponde.

En casos complejos, como aquellos donde no se cuenta con la suficiente información catastral u de otra índole, se les recomienda solicitar la asesoría del ONT, para evitar así cometer errores de índole técnica o jurídica que puedan anular el acto administrativo.

V.º B.º / Ing. Miguel Hernández Benavides
Jefe Departamento de Gestión Municipal
Órgano de Normalización Técnica

Arq. Sindy Mata Jiménez
Grupo de Plataformas
Departamento de Gestión Municipal
Órgano de Normalización técnica