

Dirección General

De Tributación

San José, 15 de octubre de 2009.

Señores :

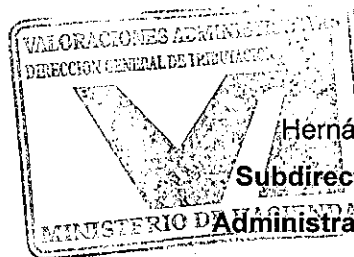
Gerentes Administraciones Tributarias
Coordinadores Áreas de Valoraciones
Funcionarios Áreas de Valoraciones

DIRECTRIZ N° VA-04-2009

Con fundamento en las facultades establecidas en los artículos 5 del Decreto Ejecutivo N° 27146-H de 21 de mayo de 1998, publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" N° 136 de 15 de julio de 1998 y la Ley 8683, **Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda**, (en adelante Ley del Impuesto Solidario) y su Reglamento, la Dirección General de Tributación con el propósito de regular la atención de las solicitudes de información, que requieran los contribuyentes del Impuesto Solidario, en materia de valoración, emite la presente Directriz denominada:

“PROCEDIMIENTO PARA LA ATENCIÓN DE PETICIONES DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE VALORACIÓN PARA EL IMPUESTO SOLIDARIO EN LAS ÁREAS DE VALORACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS”

El presente documento debe formar parte del archivo permanente y ser puesto en conocimiento del personal a su cargo, lo cual deberá constar en forma fehaciente en los archivos respectivos. El incumplimiento injustificado de los lineamientos aquí contenidos acarreará responsabilidades disciplinarias para los funcionarios encargados de su aplicación.



Hernán López Ruiz

**Subdirector Valoraciones
Administrativas y Tributarias**



Francisco Fonseca Montero

Director General

Cc: Subdirector General, Directores de División, Gerentes, Archivo.

1. Introducción:

Con la entrada en vigencia de la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, N° 8683, y su Reglamento, los contribuyentes o potenciales contribuyentes de este impuesto, requerirán información de las Administraciones Tributarias sobre aspectos relacionados con la valoración de los inmuebles. Con ese propósito la Administración Tributaria deberá brindarles no sólo esa información, sino la asistencia necesaria para cumplir con las obligaciones legales que impone la citada normativa en forma eficiente y oportuna.

Por otra parte, se debe tomar en consideración que las peticiones de información podrán plantearse en forma tradicional, o bien mediante una cuenta de correo electrónico; razón por la cual las Áreas de Valoraciones deberán atender las solicitudes de información planteadas de las siguientes formas:

- a) Presencia del contribuyente.
- b) Llamada telefónica ordinaria.
- c) Correo electrónico.

2. Antecedentes.

La Dirección General de Tributación dispone de un cuerpo de valuadores ubicados en la Administración Tributaria de San José, Administración Tributaria de Alajuela, Administración Tributaria de Heredia, Administración Tributaria de Cartago y Administración Tributaria de Puntarenas. Las funciones de valoración que le corresponde a las Administraciones Tributarias de Zona Norte, Zona Sur, Guanacaste y Limón, las cuales no cuentan con Áreas de Valoraciones deben ser ejecutadas por las Administraciones de Alajuela, Cartago, Puntarenas y San José, de conformación con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°27278-H del 21 de julio de 1998.

De conformidad con las funciones propias de los valuadores de la Dirección General de Tributación, les corresponde conocer y aplicar los parámetros y métodos de valoración que exige la Ley y Reglamento del Impuesto Solidario para determinar el valor del bien inmueble de uso habitacional, concretamente los Mapas y Matrices de Valores por Zonas

Homogéneas, los factores de corrección o ajuste de valores de terreno, el Manual de Valores Base por Tipología Constructiva y el método de depreciación de Ross Heidecke.

En vista de lo anterior, la atención de peticiones de información en materia de valoración para el Impuesto Solidario debe ser llevada a cabo satisfactoriamente en las Administraciones de la Dirección General de Tributación.

3. Objetivo.

Esta directriz tiene como objetivo establecer y poner en conocimiento de los funcionarios de las Áreas de Valoraciones, Coordinadores y Gerentes de las Administraciones, el procedimiento para la atención de las peticiones de información y asistencia que en materia de valoración relativa al Impuesto en referencia, soliciten los contribuyentes ante las Administraciones Tributarias.

4. Responsables.

La ejecución de esta directriz es responsabilidad de los Gerentes de las Administraciones Tributarias, Coordinadores de las Áreas de Valoraciones, y demás funcionarios de Áreas de Valoraciones y de Gestión de las Administraciones Tributarias.

5. Vigencia.

Rige a partir de la fecha de su emisión.

DIRECTRIZ N° VA-04-2009

PROCEDIMIENTO PARA LA ATENCIÓN DE PETICIONES DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE VALORACIÓN PARA EL IMPUESTO SOLIDARIO EN LAS ÁREAS DE VALORACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS

1. Alcances

Los valuadores deberán atender las necesidades de información que en la materia de valoración requieran los contribuyentes de este impuesto, aún cuando las propiedades se ubiquen en otra jurisdicción.

Si se trata de un caso concreto los contribuyentes deberán suministrar la información para que el valuador pueda instruir sobre el uso correcto de las herramientas publicadas que tiene disponible para la determinación del valor de terreno y construcciones, sin perjuicio de que la petición de información se plantee sobre un caso hipotético.

Por otra parte, los valuadores externos y en general toda persona podrá solicitar información sobre la aplicación de los procedimientos de valoración establecidos para este impuesto.

2. Competencia:

Para efecto de atender las solicitudes de información a que se refiere la presente Directriz deberán tomarse en consideración las siguientes reglas:

1. En aquellas administraciones que cuentan con Área de Valoraciones, los funcionarios de Gestión remitirán al contribuyente que requiera información en materia de valoración a la oficina de valoraciones de esa Administración para que sea atendido personalmente por los valuadores.
2. Para las Administraciones que no cuentan con Área de Valoraciones, el funcionario de Gestión indicará al contribuyente los nombres, teléfonos y correos electrónicos de los valuadores de la Administración Tributaria competente, es decir la que tiene por recargo esa jurisdicción de conformidad con lo establecido con el Decreto Ejecutivo N° 27278-H, del 21 de julio de 1998.
3. Por otra parte, y respecto a la competencia de la Administración Tributaria de San José deberá tomarse en cuenta que existen dos

Áreas de Valoraciones, razón por la cual le corresponde la función regulada en esta Directriz al Área de Valoraciones Tributarias.

4. En las Administraciones Tributarias con Área de Valoraciones (Alajuela, Cartago, Heredia y Puntarenas), todos los valuadores atenderán estos casos. Sin embargo, por las limitaciones de personal, el Gerente deberá coordinar con los valuadores para que al menos permanezca un valuador en la oficina para atender a los contribuyentes con consultas en materia de valoración.
5. En las Administraciones Tributarias que no tienen Área de Valoraciones, se procederá de la siguiente forma: A los contribuyentes que se apersonen o mediante otro medio requieran de esta Administración de información en materia de valoración, se les indicará los nombres, teléfonos y correos electrónicos de los valuadores del Área de Valoraciones Tributarias de la Administración Tributaria que de conformidad con el Decreto 27278-H le corresponda, quienes de conformidad con lo indicado anteriormente se encargarán de la atención de los contribuyentes conforme se detalla.

	Administración Tributaria designada
Zona Norte	Alajuela
Zona Sur	Cartago
Limón	San José
Guanacaste	Puntarenas

3. Procedimiento para la atención de las peticiones

En términos generales, el valuador, sea personalmente, vía telefónica o mediante correo electrónico, procurará instruir al contribuyente en el uso de las herramientas de valoración disponibles en Internet para la valoración de construcciones e instalaciones, de modo que el mismo contribuyente pueda determinar el valor de su inmueble. En aquellos casos en los que el contribuyente por distintas razones no pueda hacer uso de estas herramientas, el valuador lo instruirá sobre el procedimiento para determinar el valor del inmueble a partir de la descripción que de él haga el contribuyente.

Las peticiones de información pueden ser de dos tipos:

- 1- Sobre el valor concreto del inmueble de uso habitacional
- 2- Sobre información de carácter general

I- Sobre el valor concreto del inmueble de uso habitacional

En el primer caso y ante una petición de información del contribuyente que se presente en el Área de Valoraciones de la Administración Tributaria, el valuador deberá proceder de la siguiente manera:

1-Determinar si el solicitante es sujeto pasivo o no del impuesto, o sea comprobar si la construcción e instalaciones de la unidad habitacional valen más de cien millones de colones. Para ello debe utilizar el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva y la herramienta de cálculo para estimar ese valor.

Para este efecto el contribuyente deberá suministrar al perito la siguiente información:

- La tipología constructiva de su unidad habitacional.
- El área de la construcción e instalaciones.
- El estado de las construcciones e instalaciones.
- La edad de las construcciones e instalaciones.

Con esa información el perito estima el valor de las construcciones utilizando la herramienta de cálculo, y si es igual o menor del monto exento se le debe informar que no es sujeto pasivo del impuesto.

2- Si es sujeto pasivo, es decir si la construcción e instalaciones tanto fijas como permanentes superan el monto exento el valuador procederá a valorar el terreno, para lo cual el solicitante deberá suministrar la información mínima que las herramientas de valoración requieren y que son:

- Provincia, Cantón y Distrito en que se ubica el inmueble para buscar el mapa de zonas homogéneas.
- Zona homogénea (si el cantón dispone de mapa y matrices de Valores por Zona Homogénea, ver Anexo 1), opcionalmente puede presentar copia del plano. En aquellos cantones que no existen planos de valores por zonas homogéneas, el valuador utilizará el lote tipo establecido en la Transitorio I. de la resolución DGT 030-2009:
 - Valor: ø60.000 (sesenta mil) por metro cuadrado
 - Área: 900 metros cuadrados
 - Frente a vía pública: 15 metros

- Regularidad: 1.
- Tipo de vía: 4.
- Pendiente: 0
- Servicios 1: 4
- Servicios 2: 16
- Nivel: 0
- Ubicación: 5
- Área del terreno
- Frente a vía pública
- Regularidad o forma del terreno
- Tipo de vía.
- Servicios públicos
 - Servicios públicos 1: acera, cordón y caño.
 - Servicios públicos 2: alumbrado público, teléfono, electricidad y cañería.
- Ubicación del terreno: manzanero, cabecero, esquinero, medianero con dos frentes, medianero en callejón lateral, en callejón fondo y en servidumbre.

3- El valuador, si el contribuyente lo solicita, imprimirá el resumen de los valores de construcciones y del terreno.

Será obligación del valuador prevenir al contribuyente que el valor determinado en el caso concreto, corresponde al inmueble cuyas características fueron suministradas por él, por lo que si alguna(s) de estas características, no corresponde con la realidad, el valor podría ser distinto, así como dejar claramente establecido que la declaración del valor es responsabilidad del sujeto pasivo.

II- Sobre información de carácter general

La solicitud de información puede ser planteada sobre aspectos generales en materia de valoración, razón por la cual los valuadores atenderán cualquier otro tipo de solicitud de información que realicen los contribuyentes.

Anexo 1. Lista de Cantones.

	Provincia	Cantón
1	Alajuela	Atenas
2	Alajuela	Grecia
3	Alajuela	Naranjo
4	Alajuela	Poas
5	Alajuela	San Carlos
6	Cartago	Alvarado
7	Cartago	La Unión
8	Guanacaste	Abangares
9	Guanacaste	Bagaces
10	Guanacaste	Cañas
11	Guanacaste	Hojancha
12	Guanacaste	Nicoya
13	Guanacaste	Tilarán
14	Heredia	Barva
15	Heredia	Belen
16	Heredia	Flores
17	Heredia	San Pablo
18	Heredia	San Rafael
19	Heredia	Santa Bárbara
20	Heredia	Santo Domingo
21	Limón	Talamanca

22	Limón	Matina
23	Limón	Guácimo
24	Puntarenas	Buenos Aires
25	Puntarenas	Aguirre
26	Puntarenas	Coto Brus
27	Puntarenas	Corredores
28	Puntarenas	Esparza
29	Puntarenas	Golfito
30	Puntarenas	Montes de Oro
31	San José	Acosta
32	San José	Aserri
33	San José	Curridabat
34	San José	Escazú
35	San José	Montes de Oca
36	San José	Mora
37	San José	San José
38	San José	Santa Ana
39	San José	Tarrazú
40	San José	Tibás
41	San José	Turrubares