

# Alcance Digital N° 84 a La Gaceta N° 206

## DIARIO OFICIAL

AÑO CXXXIII	San José, Costa Rica, jueves 27 de octubre del 2011	13 Páginas
-------------	---	------------

### DOCUMENTOS VARIOS

#### HACIENDA

#### DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

RESOLUCIÓN N° DGT-F-035-2011

SE MODIFICA EL ARTÍCULO 3° DE LA RESOLUCIÓN N° 30-2009  
DEL 24 DE SETIEMBRE DEL 2009

#### PARÁMETROS DE VALORACIÓN

## DOCUMENTOS VARIOS

### HACIENDA

#### DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

Nº DGT-R-035-2011—Dirección General de Tributación.- San José, a las nueve horas del 19 de octubre de 2011.

#### Considerando:

1º—Que el artículo 99 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios confiere facultades a esta Dirección General, para dictar normas generales que permitan la correcta aplicación de las leyes tributarias.

2º—Que para efectos de determinar el valor fiscal de los bienes gravados por la Ley Nº 8683 de 19 de noviembre del 2008, denominada **Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda**, los artículos 4º y 10, establecen la obligación de utilizar los parámetros de valoración establecidos por la Dirección General de Tributación, que se indican en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva (MVBUTC), para el caso de las construcciones e instalaciones y los Modelos de Valoración, para los terrenos.

3º—Que la disposición contenida en el segundo párrafo del artículo 10 citado, obliga a la Administración Tributaria a publicar los citados parámetros con 45 días de anticipación al inicio del período fiscal, el cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley Nº 8683 citada, se inicia el 1º de enero de cada año.

4º—Que al entrar a regir la normativa establecida en la Ley Nº 8683, la Dirección General de Tributación, mediante Resolución Nº 30-2009 del 24 de setiembre del 2009, publicada en el Alcance Nº 40 a *La Gaceta* Nº 189 de 29 de setiembre del 2009, puso a disposición de los contribuyentes los “**Criterios de Valoración**” a que se refiere los citados artículos 4 y 10 de la Ley, regulando además el procedimiento para determinar el valor fiscal del inmueble objeto del impuesto, así como los “**Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos**”.

5º—Que al momento de publicar los criterios de valoración, la Dirección General de Tributación, no contaba con la totalidad de los Mapas y Matrices de Valores por Zonas Homogéneas, razón por la cual estableció en el transitorio I de la Resolución Nº 30 citada, un criterio de valoración para esos casos. Este criterio consistió en “un lote tipo uniforme” aplicable en esas zonas donde no se contaba con Plataformas de Valores. Asimismo, otorgó, al Órgano de Normalización Técnica, -en el transitorio II- un plazo para completar los criterios en referencia, y generalizar la aplicación de los Mapas y Matrices en todos los cantones del país.

6º—Que la Dirección General de Tributación, dispone actualmente con los Mapas y Matrices de Valores que no habían sido incluidos originalmente, los cuales desde el 29 de octubre del 2010, aparecen en la página Web del Ministerio de Hacienda, donde pueden ser consultados por los interesados.

7°—Que respecto a la valoración de las construcciones e instalaciones, el Órgano de Normalización Técnica, actualizó el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva (MVBUTC), el cual se publicó en el Alcance Digital N° 12 a *La Gaceta* N° 30 del 11 de febrero del 2011.

8°—Que respecto a los “Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos” documento que fue publicado como “Anexo A” de la citada resolución 30-09, concretamente en lo referente al factor de ajuste por regularidad, esta Dirección General considera conveniente aclarar los términos de las fórmulas que se utilizan para estimar ese factor a fin de evitar confusiones, ya que el documento vigente utiliza términos iguales para definir conceptos distintos.

9°.- Que como consecuencia de lo anterior, la Dirección General de Tributación debe hacer del conocimiento público, que en cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo 10, han sido completados los Mapas y Matrices en todos los cantones del país, y que además existe un nuevo Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva (MVBUTC), los cuales deben regir a partir del período fiscal 2012, junto con los “Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos” modificado en lo referente al factor de ajuste por regularidad.

## **Por Tanto**

### RESUELVE:

**Artículo 1°**— Se modifica el artículo 3 de la Resolución N° 30-2009 del 24 de setiembre del 2009, para que diga:

**Artículo 3°— Parámetros de valoración.** Se consideran criterios técnicos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley citada, los parámetros de valoración establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, que se detallan seguidamente:

- A- El Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva, publicado en el Alcance Digital N° 12 a *La Gaceta* N° 30 del 11 de febrero del 2011. Este manual se utiliza únicamente para la valoración de construcciones y demás instalaciones fijas y permanentes, y está disponible en la dirección:  
<http://dgt.hacienda.go.cr/Impuestosolidario/Impsolidfotalec/Paginas/C%C3%A1lculodelImpuestoSolidario.aspx>
- B- Los mapas y las matrices de Valores por Zonas Homogéneas para la valoración de los terrenos, aplicables en todos los cantones del país. Estos parámetros están disponibles en la dirección:  
<http://dgt.hacienda.go.cr/valoraciones/Normativavaloraciontribadmin/Parametrosdevaloracion/Paginas/Reglasparaelpagosolidario.aspx>

**Artículo 2°**— Se adiciona un inciso f) al Aparte B) del artículo 7 de la Resolución N° 30-2009 del 24 de setiembre del 2009, para que diga:

f) Sexto paso: En caso de que el uso del terreno sea mixto, o sea que esté tanto el uso habitacional como otros usos, a saber: comercial, agropecuario, industriales o de servicios, se debe obtener el porcentaje del terreno dedicado a uso habitacional y multiplicarlo por el monto obtenido en el punto quinto. De no existir estos porcentajes se deja el monto de un 100%.

Artículo 3°—Se modifica el Anexo A de la Resolución N° 30-2009 del 24 de setiembre del 2009 en lo referente al factor de ajuste por regularidad y se ordena publicarlo íntegramente.

Artículo 4°— Se derogan los transitorios I y II de la Resolución N° 30-2009 del 24 de setiembre del 2009.

Artículo 5°—Esta Resolución rige a partir del 1 de enero del año 2012

Publíquese.—Francisco Villalobos Brenes, Director General.—1 vez.—O. C. N° 11138.—Solicitud N° 2353.—C-319280.—(IN2011084630).

## ANEXO A Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos

Mediante análisis de regresión, la Dirección General de Tributación ha definido para aquellas características físicas de los terrenos, fórmulas de comparación que permiten obtener factores para explicar en muchas situaciones el comportamiento del mercado ante diferencias entre el lote tipo y el sujeto.

Los elementos de comparación considerados son los siguientes:

- Área o extensión.
- Frente.
- Regularidad o forma.
- Nivel.
- Pendiente.
- Tipo de vía.
- Servicios Públicos.
- Servicios 1.
- Servicios 2.
- Ubicación.

Para cada una de estas variables se presenta una fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el lote tipo, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio del lote tipo, permite obtener un valor ajustado.

1. **Área o extensión:** Para medir el aporte de este elemento de comparación se utiliza la siguiente fórmula, que afecta de forma directa la comparación entre las áreas del inmueble a valorar y el lote tipo:

$$F_{EC} = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^n$$

Donde:

- Fec = Factor de Extensión comparativo.
- Alt = Área del lote tipo.
- Alv = Área del inmueble a valorar.
- n = Factor exponencial.

El valor del factor exponencial puede variar dependiendo que se trate de una propiedad urbana, suburbana o rural, por consiguiente el valor de  $n$  para cada uno de esos casos es de:

- Para las fincas urbanas en donde el área máxima puede ser hasta 3 hectáreas, el valor de  $n$  es de 0.33.
- Para las fincas suburbanas en donde el área puede variar de más de 3 hectáreas hasta 10 hectáreas, el valor de  $n$  es de 0.25.
- Para las fincas rurales en donde las áreas de las fincas son de más de 10 hectáreas el valor de  $n$  es de 0.15.

2. **Factor de ajuste por frente:** De igual manera que en la variable anterior, la utilización de este elemento depende fundamentalmente de la comparación que se haga del frente del inmueble a valorar respecto al lote tipo.

Este es un elemento de comparación importante cuando se trata de propiedades urbanas o suburbanas, ya que es una de las que más afecta el valor de un inmueble, en tanto que en propiedades rurales pierde importancia.

Para propiedades con características urbanas o suburbanas la fórmula a aplicar siguiente:

$$Ffc = \sqrt[3]{Ffv / Fflt}$$

Es lo mismo que:

$$Ffc = (Ffv / Fflt)^{0.25}$$

Donde:

- Ffc = Factor de frente comparativo.
- Ffv = Frente de inmueble a valorar.
- Fflt = Frente del lote tipo.
- 0.25 = constante.

Para todas aquellas fincas en las cuales su uso potencial es la actividad agrícola, pecuaria o forestal la fórmula es la siguiente.

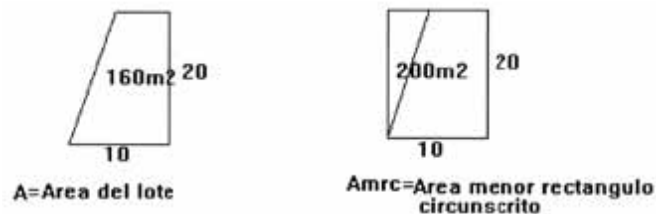
$$Ffv = Exp((Ffv - Fflt) * 0.000125)$$

3. **Factor de ajuste por regularidad:** Este factor se refiere básicamente a la forma del terreno. En general, las fincas se pueden presentar en formas pocas o bastante irregulares.

Se ha observado que conforme aumenta la irregularidad de un inmueble su valor disminuye, limitando su utilización, muy especialmente, cuando la regularidad afecta las primeras porciones de un lote urbano, ya que su aprovechamiento para efectos constructivos se ve más limitado.

Para emplear esta variable se utilizará el concepto del **Área del Menor Rectángulo Circunscrito (Amrc)**, que se determina por la menor figura regular (cuadrado o rectángulo) que contenga el lote en estudio, como se muestra a continuación.

### Concepto de Regularidad



$$A = 160,00\text{m}^2$$

$$A = 200,00\text{m}^2$$

La siguiente fórmula se emplea básicamente para determinar la regularidad de cada inmueble de conformidad con lo anteriormente expuesto.

$$R = \frac{A}{Amrc}$$

Donde:

R = Regularidad.

A = Área del lote a evaluar.

Amrc = Área del menor rectángulo circunscrito.

Para zonas netamente urbanas en donde el terreno por su uso residencial o comercial se puede ver muy afectado por la forma, se recomienda aplicar las siguientes fórmulas.

$$R1 = \sqrt[3]{R}$$

$$R2 = \sqrt[3]{R}$$

Donde:

R1 y R2: Regularidad según el grado de afectación de R.

Para zonas suburbanas en donde existen terrenos con áreas de mayor tamaño se dan menores limitaciones de aprovechamiento del terreno, por lo que se recomienda el empleo de la siguiente fórmula:

$$R3 = \sqrt[4]{R}$$

Donde:

R3: Regularidad para zona suburbana.

En áreas netamente rurales este factor es poco significativo; no obstante, se pueden emplear las mismas fórmulas anteriores pero con raíz quinta o sexta. Mediante el empleo de las fórmulas anteriores se ha comparado la regularidad del inmueble a valorar con respecto a la regularidad de

una referencia de forma regular; no obstante, esa comparación también puede aplicarse contra cualquier predio del que conocen sus condiciones. El procedimiento a seguir es el siguiente:

- 1- Determinar la regularidad tanto del inmueble a valorar como del lote tipo, aplicando de las fórmulas anteriores la apropiada.
- 2- Obtener el factor de regularidad; para ello se aplica la siguiente fórmula.

$$Frc = \frac{Rv}{Rlt}$$

Donde:

Frc = Factor de regularidad comparativo

Rv = Regularidad del inmueble a valorar escogida según sea urbano, suburbano o rural

Rlt = Regularidad del lote tipo

Ejemplo.

Clasificación del lote	Área	Amcr	Regularidad	Urbano (Raíz cuadrada)	Factor comparativo de regularidad
Lote a valorar	500	526	0.95057034	0.903583975	0.903583975
Lote tipo	500	500	1	1	

4. **Factor de ajuste por nivel:** Se refiere al nivel del inmueble con respecto a la vía pública.

De acuerdo con estudios e investigaciones que se han realizado sobre esta materia, se ha llegado a determinar que una propiedad que se encuentra a nivel con respecto a la vía pública posee un valor mayor que otra que se ubique sobre nivel o bajo nivel. Así mismo, se ha observado que una propiedad que se encuentre sobre nivel posee un mayor valor que otra que se encuentre bajo nivel con respecto a la vía; lo anterior, en igualdad de los demás factores.

Para facilitar el estudio de este factor se analiza separadamente el sobre nivel y el bajo nivel.

**Sobre nivel**

Como se mencionó anteriormente, una finca que se encuentra sobre nivel con respecto a la vía pública deberá tener un menor valor que otra que se encuentra a nivel de la misma, en igualdad de los demás factores. Este efecto se evalúa mediante la siguiente fórmula.

$$Fsn = Exp(-.03 * sn)$$

Donde:

- Fsn= Factor de sobre nivel.
- Exp= Fórmula exponencial.

- -0,03= Constante estadística.
- SN = Sobre nivel del inmueble a valorar (metros).

### **Bajo nivel**

Ya se ha hecho referencia al caso que una propiedad que se encuentre bajo nivel con respecto a la vía pierde valor en relación con una que esté a nivel, o de otra que se encuentre sobre nivel; esto se debe a que las fincas que se encuentran bajo nivel tendrán dificultades para evacuar sus aguas, además de que se ven afectadas por las aguas pluviales de los predios vecinos que estén a un nivel superior.

La fórmula para determinar este efecto es la siguiente:

$$Fbn = Exp(-.05 * sn)$$

Donde:

- Fbn = Factor de bajo nivel.
- Exp = Exponencial.
- -0.05 = Constante estadística.
- bn = Bajo nivel (m).

Para emplear esta variable en forma comparativa debe aplicarse el cociente del factor de nivel del inmueble a valorar entre el factor de nivel del lote tipo, como se indica a continuación.

$$Fnr = (Fnv / Fni)$$

Donde:

- Fnr = Factor de nivel resultante.
- Fnv = Factor de nivel del inmueble a valorar.
- Fni = Factor de nivel del lote tipo.

5. **Factor de ajuste por pendiente:** En términos matemáticos, la pendiente se refiere a la relación entre las distancias vertical y horizontal de dos puntos y se expresa en términos porcentuales; no obstante, en aspectos de valuación, la pendiente se refiere al grado de inclinación o declive con respecto al eje horizontal que posee un determinado inmueble.

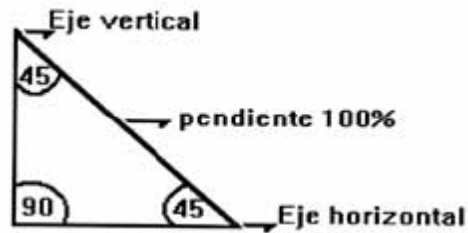
Con el objeto de facilitar el estudio de este factor, se toma como referencia una pendiente del 100%. Esta pendiente se puede definir como aquella que posee un ángulo de inclinación de 45 grados.

Por consiguiente, esta variable se mide en términos porcentuales tanto en terrenos urbanos como rurales.

Tal como se observa en la siguiente figura:



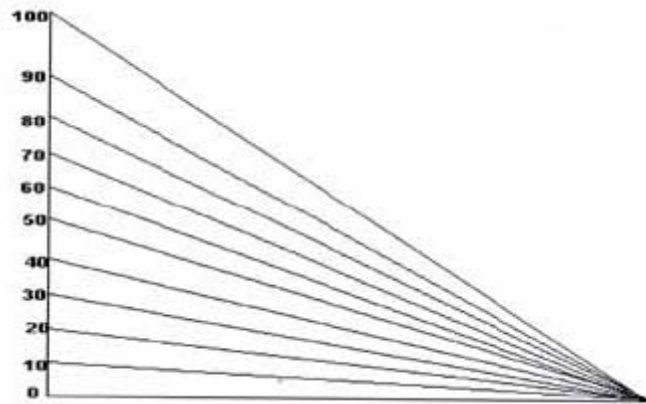
## Pendiente máxima



El grado de pendiente de una finca o de una determinada zona debe ser determinado directamente en el campo, o por medio de las curvas de nivel que aparecen en las hojas cartográficas del Instituto Geográfico Nacional.

Como guía para determinar la pendiente puede seguirse el siguiente gráfico de pendientes:

## Gráfico de Pendientes



Este gráfico facilita al perito valuator en el campo, la determinación del grado o porcentaje de pendiente de cada finca a valorar.

Para aplicar esta variable en forma comparativa, se debe utilizar la fórmula que se presenta a continuación.

$$Fpc = Exp[(PZ - PL) / 78]$$

Donde:

- Fpc = Factor de pendiente comparativo.
- PZ = Pendiente del lote tipo.
- PL = Pendiente del inmueble a valorar.
- Exp = Fórmula exponencial.
- 78 = Constante.

Esta fórmula se aplica tanto para terrenos urbanos como rurales.

6. **Factor de ajuste por tipo de vía:** En la medición de esta variable se han definido siete tipos de vía, cuya descripción es la siguiente:

<b>Clasificación</b>	<b>Descripción</b>
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial-residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Para el uso de esta variable con el método comparativo se debe determinar el tipo de vía tanto de la finca a valorar como del lote tipo o finca de referencia.

En la determinación del factor comparativo se aplica la siguiente fórmula:

$$Fvc = Exp((Vv - Vlt) * -0.06646)$$

Donde:

- Fvc = Factor de tipo de vía comparativo
- Exp = Fórmula exponencial
- V v = Tipo de vía de la finca a valorar
- Vlt = Tipo de vía del lote tipo
- -0.06646 = Constante

7. **Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos:** Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los planos de valores, los servicios públicos se han separado en dos categorías, como se menciona a continuación:

- Servicios 1
- Servicios 2

#### **Servicios 1**

Dentro de la utilización del programa comparativo esta variable debe ser aplicada únicamente en terrenos urbanos o suburbanos, ya que solamente consideran los siguientes servicios:

- Acera
- Cordón
- Caño

Para que el valuator utilice adecuadamente esta variable debe usar la siguiente tabla:

**Tabla para servicios 1**

<b>Acera</b>	<b>Cordón y caño</b>	<b>Clasificación</b>
0	0	1
0	1	2
1	0	3
1	1	4

Por consiguiente, una finca que no posea ningún servicio, tiene una clasificación de 1, mientras que si cuenta con todos los servicios enumerados se la asigna una clasificación de 4, de acuerdo con la tabla anterior.

La fórmula para este caso es la siguiente:

$$Fs_1 = Exp((sv - slt) * 0.03)$$

Donde:

- Fs1 = Factor de servicios 1 comparativo
- Exp = Forma exponencial
- sv = Servicios del inmueble a valorar
- slt = Servicios del lote tipo
- 0.03 = constante

### Servicios 2

Esta variable incluye los servicios de cañería, electricidad, teléfono y alumbrado público, y se emplea tanto en fincas urbanas y suburbanas como rurales.

Para su aplicación deberá determinarse cuales de los servicios anteriores posee el lote tipo de la zona homogénea y la finca que se desea valorar.

Para el empleo de este factor debe utilizarse como referencia la siguiente tabla:

**Tabla para servicios 2**

<b>Alumbrado P.</b>	<b>Teléfono</b>	<b>Electricidad</b>	<b>Cañería</b>	<b>Clasificación</b>
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3
0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

El empleo de esta tabla es similar al uso de la tabla de servicios 1, por lo que debe determinarse el factor de los servicios del inmueble a valorar y del lote tipo.

De igual manera que en el caso de los servicios 1, para determinar el efecto comparativo de los servicios 2, se debe utilizar la misma fórmula pero con la tabla para servicios 2.

$$Fs_2 = \text{Exp}((sv - slt) * 0.03)$$

**8. Factor de ajuste por ubicación:** La ubicación en manzana es una condición que se emplea únicamente en zonas netamente urbanas, con cuadrantes bien definidos.

Su codificación es la siguiente.

- 1 Lote manzanero
- 2 Lote cabecero
- 3 Lote esquinero
- 4 Lote medianero con dos frentes
- 5 Lote medianero
- 6 Lote en callejón lateral
- 7 Lote en callejón fondo
- 8 Lote en servidumbre

Para determinar el efecto de esta variable mediante el uso del método comparativo se deben emplear las siguientes fórmulas:

En caso de que la finca a valorar tenga un mayor y mejor uso comercial se utiliza:

$$FUcr = \text{Exp}((Uv - Ult) * -0.111)$$

Donde:

- FUcr = Factor de ubicación comparativo para residencial.
- Exp = Fórmula exponencial.
- Uv = Ubicación del inmueble a valorar.
- Ult = Ubicación del lote tipo.
- -0.111 = Constante.

Si la propiedad se encuentra en una zona residencial se aplica la siguiente fórmula.

$$FUcc = \text{Exp}((Uv - Ult) * -0.0255)$$

### **Valor del terreno:**

El valor del terreno a declarar será el resultante de la multiplicación del valor por metro cuadrado del lote tipo por todos los factores explicados anteriormente y finalmente por el área del lote a valorar.