

# INSTRUCTIVO PARA CONFECCIONAR LA DECLARACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Ley 7729 Artículo 16 de diciembre de 1997

Esta declaración debe llenarse por los propietarios de bienes inmuebles inscritos y no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. También deben llenar estas declaraciones y únicamente en lo que respecta a las instalaciones o a las construcciones fijas y permanentes, los concesionarios, los permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza y de la zona marítimo terrestre.

## CUADRO 1. DATOS DEL PROPIETARIO

Las personas Físicas y Jurídicas que declaran deben proporcionar, en forma completa toda la información solicitada. Los datos relativos a la identificación del contribuyente anotarlos de la siguiente manera.

**Las sociedades de derecho, cooperativas y asociaciones solidaristas,** deben indicar la razón social con la cual están registradas en el Registro Nacional, Padrón Jurídico.

**DOMICILIO FISCAL (SEÑAS EXACTAS):** Indicar el domicilio fiscal preferentemente por calles, avenidas y números del local; en caso contrario, las señas deben ser lo más claras y breves posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros. Anotar además, el nombre de la provincia, cantón, y distrito del domicilio fiscal.

**CÉDULA DE IDENTIDAD O JURÍDICA:** Anotar el número de cédula de identidad o jurídica.

**TEL. HABITACIÓN:** Anotar el número de teléfono de la residencia del propietario del inmueble o del representante legal en el caso de persona jurídica.

**TEL. OFICINA:** Anotar el número de teléfono de la oficina del propietario del inmueble o del representante legal en el caso de persona jurídica.

**APDO. POSTAL:** Anotar el número del apartado postal del propietario

**ZONA POSTAL:** Anotar el número de Zona postal del propietario.

**NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL:** Anotar el nombre y apellidos del representante legal únicamente cuando el propietario es persona jurídica.

**DIRECCIÓN:** Anotar la dirección del representante legal por calles, avenidas y número de local: en caso contrario, las señas deben ser lo más claras y breves posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como: iglesia, colegio, edificios públicos, puente y otros. Anotar además, el nombre de la Provincia, Cantón y Distrito de la dirección del representante legal.

## CUADRO 2. DATOS DEL INMUEBLE

**UBICACIÓN: (señas exactas):** Anotar la ubicación exacta del inmueble indicar por calles, avenidas y número del local: en caso contrario, la ubicación debe ser lo más claro y breve posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como: iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros.

**DISTRITO:** Indicar el distrito en el que se encuentra el inmueble.

**INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** Folio Real. La información debe anotarse de la siguiente manera: en el caso que la finca se encuentre inscrita al sistema de propiedad horizontal (Condominio), deberá anotarse una "H", seguidamente se indicará el número de la provincia en que se encuentra inscrito el inmueble, según la división.

### TERRITORIAL ADMINISTRATIVA:

- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1- San José   | 2- Alajuela   |
| 3- Cartago    | 4- Heredia    |
| 5- Guanacaste | 6- Puntarenas |
| 7- Limón      |               |

Posteriormente se deberá anotar el número de la finca inscrita en el registro público de la propiedad. En caso de que se trate de una finca inscrita bajo el régimen de propiedad horizontal (Condominio) indicar con una "F" si es una finca filial (finca individual de cada segregación en un condominio) o "M" si es finca matriz (finca madre de un condominio).

**SUBMATRÍCULA:** En este espacio se anota el número del derecho inscrito en el registro público de la propiedad para aquellas fincas divididas en derechos e inscritas bajo el sistema de folio real. Para fincas

**NUM. FCA.:** Para el caso de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, anotar en estas casillas el correspondiente número de finca. Si el inmueble está inscrito bajo el sistema de folio real, estos espacios deben dejarse en blanco.

**(AS) ASIENTO:** Anotar en estos espacios el número de asiento en el cual se encuentra inscrito en el registro de la propiedad.

**P. CATASTRO:** Estos espacios deben ser llenados solamente si el inmueble posee plano catastrado. Se anota el número con que Catastro Nacional registra dicho plano. La primera casilla corresponde a la sigla de la provincia en que se ubica el inmueble, las seis siguientes corresponden al número de plano y las dos últimas al año en que fue registrado su número.

**N° CO-PROPIETARIOS:** Indicar el número de personas físicas o jurídicas dueñas (nudatarios) de una misma finca. Si el inmueble pertenece a un propietario se anota "01", si pertenece a dos anotar "02" y así sucesivamente "03, 04, 05..." Este número no debe incluir usufructuario(s).

**% POSESIÓN:** En este espacio anotar el porcentaje del derecho que según el Registro Público de la Propiedad corresponde como propietario, (ejemplo: derecho de 1/3, equivalente a 33.33%) en los casos que el inmueble pertenece a varios dueños.

**% CONDOMINIO:** En este espacio anotar el porcentaje que le corresponde al (los) propietario(s) de un inmueble inscrito en el Régimen de Propiedad horizontal, (condominio).

**CONDICIÓN:** En este espacio se debe indicar si se trata de una finca inscrita, sin inscribir, información posesoria, parcela del IDA, ocupación de un precario u otro.

Marque con una "X" el tipo de contrato y anotar su número. Si la exención es por LEY ESPECIAL, anotar el nombre y el número de la ley.

## CUADRO 3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Marcar con una "X" los servicios que posee el inmueble.

**USO ZONA:** Marcar con "X" la casilla donde se ubica el inmueble a declarar. Tomar como referencia el mapa de zonificación que se exhibe en la municipalidad respectiva.

**COMERCIAL:** Un sector es comercial cuando una proporción significativa de las fincas que lo componen tiene como uso individual a la actividad comercial (Comercios, oficinas, clínicas, etcétera).

**RESIDENCIAL:** Un sector es residencial si la mayoría de las fincas que lo componen está siendo usado para vivienda.

**INDUSTRIAL:** Se clasifica un sector como industrial si la mayoría de sus fincas están destinadas al uso industrial o está declarado como tal.

**RURAL:** En este sector la mayoría de las fincas se dedican a la actividad agropecuaria como uso individual.

**TIPO DE VÍA:** En este espacio se debe indicar si la vía de acceso principal del inmueble es de asfalto, cemento, lastre, piedra, servidumbre, férrea, fluvial o marítima. Señalar si el acceso del inmueble es por la vía principal de la zona o en una vía secundaria.

**REGULARIDAD:** Se refiere a la forma del terreno, la cual deberá considerar lo siguiente:

- Terreno regular
  - Terreno irregular
  - Terreno muy irregular
- Tomando como un terreno regular aquel que tiene forma de cuadrado o rectángulo.

**FRENTE:** En este espacio anotar la longitud en metros del frente principal a vía pública que tenga el inmueble a declarar.

**FONDO:** En este espacio se debe indicar la longitud en metros del fondo máximo del terreno.

**PENDIENTE:** Se refiere a la inclinación del terreno. En este espacio se debe indicar el porcentaje de inclinación promedio del terreno o si es plano (0-5%), ondulado (5-15%), accidentado (16-30%) o muy accidentado (30-45%), quebrado (45-60%) y muy quebrado (más de 60%).

...areas. (Una hectárea es igual a diez mil metros cuadrados. Una manzana tiene aproximadamente siete mil metros cuadrados). El área de terreno declarada debe ser la que indique el plano de catastro, si no cuenta el plano catastrado, utilizar el área que indique el Registro Público de la propiedad. Si el Inmueble no está inscrito en el registro y no posee plano catastrado, el contribuyente debe anotar el área estimada.

**VALOR UNITARIO:** En este espacio anotar el valor estimado por el propietario para su inmueble (terreno), en el caso que no existan planos de valores zonales que orienten al contribuyente en los valores de los terrenos del lugar. De existir planeamientos de valores en la zona, que se exhiben en la municipalidad el contribuyente debe basarse en los mismos para asignar el valor unitario por metro cuadrado o por hectáreas de terreno. Si el contribuyente es copropietario de una finca, debe declarar el valor unitario por metro cuadrado o por hectárea sobre el derecho que le corresponde.

**USO ACTUAL:** Indicar si se refiere a un inmueble vacante, residencial, comercial, industrial, turístico, educacional, recreativo, frutales, cultivos anuales, hortalizas, repastos, café, caña, cacao, banano, otros.

**UBICACIÓN DE MANZANAS:** Se refiere a la ubicación del inmueble dentro de un cuadrante urbano. La ubicación 1- corresponde al lote manzanero 2- a uno cabecero 3- al esquinero 4- medianero con dos frentes 5- medianero 6- lote ubicado en un callejón lateral 7- a un lote en un callejón al fondo.

**VALOR DEL TERRENO:** El valor del terreno es el resultado de multiplicar el valor unitario por el área total de la finca. Si el contribuyente es copropietario de una finca, el valor total del terreno es el resultado de multiplicar el valor unitario por el área total de la finca por la porción del derecho que según el Registro Público de la Propiedad le corresponde como propietario.

#### CUADRO 4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

**DESTINO DE LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN:** en estos espacios coloque el uso que corresponda con la (s) construcción (es) e instalación(es) que existan en la propiedad. Las mismas se describen a continuación.

##### CONSTRUCCIONES:

##### VIVIENDAS:

Vivienda de Concreto (VC)	Apartamentos (AP)
Vivienda de Madera (VM)	Edificios de Oficina (EO)
Condominios (CN)	Edificios Comerciales (EC)
Locales Comerciales (LC)	Hoteles (HT)
Centros Comerciales (CC)	Expendios de Combustibles (EX)
Galerones (GA)	Edificios Religiosos (ER)
Edificios Educativos (EE)	Cines (CI)
Edificios de Salud (ES)	Teatros (TE)

**ESTADO:** En esta casilla se indica en que condiciones o estado se encuentra cada una de las construcciones existentes, para ello se debe considerar uno de los siguientes estados.

Estado y vida útil

Optimo (O)	Bueno (B)	Regular (R)
Malo (M)	Muy Malo (MM)	

**VIDA ÚTIL:** Se refiere a la vida probable que tenga el bien, debe ser llenada con asesoría municipal.

##### INSTALACIONES DEPORTIVAS:

Cancha de Baloncesto (IB)	Cancha de Tenis (IT)
Cancha de Squash (IH)	Cancha de Fútbol (IF)
Pistas de Atletismo (IA)	Cancha de Multiuso (IM)
Piscinas (PI)	Aguas Turbulentas (AT)
Saunas (IS)	Ranchos B.B.Q. (IQ)

1- Bloques de concreto	2- Ladrillo
3- Baldosas prefabricadas	4- Concreto armado
5- Madera	6- Hierro galvanizado
7- Fibrolit	8- Bambú
9- Otro	

##### ESTRUCTURA:

1- Elementos prefabricados (Vigas y columnas)	3- Acero estructural
2- Concreto armado	5- Perfiles "RT"
4- Acero Angular	
6- Madera	

##### PISOS:

1- Madera	2- Casote
3- Mosaico	4- Terrazín
5- Terrazo	6- Cerámica
7- Paladiana	8- Mármol

##### BAÑOS:

Se debe indicar la cantidad de baños completos que posee el inmueble: si el baño consiste solamente en inodoro y lavamanos, se considera como "medio Baño".

##### TECHOS:

1- Lámina de hierro galvanizada (zinc)
2- Teja de barro cocido
3- Esmaltada, estructural
4- Otro (especifique)

**No. DE APOSENTOS:** En las casillas de dormitorios y sanitarios el declarante debe colocar el número de ellos que tenga su propiedad.

**No. DE PISOS:** En esta columna anotar el número de pisos o plantas que presenta la construcción o instalación a declarar.

**ÁREA TOTAL M<sup>2</sup>:** En esta columna anotar el área total construida en metros cuadrados. En las construcciones o instalaciones con más de un piso, el área total es la suma de las áreas de cada piso.

**VALOR POR M<sup>2</sup>:** En este espacio anotar el valor por cada metro cuadrado de la (s) construcción (es) o instalación (es) a declarar.

**VALOR TOTAL:** Corresponde al producto del área total construida, multiplicada por el valor del metro cuadrado de cada construcción o instalación a declarar.

##### VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES:

En este espacio anotar el monto total correspondiente a la suma de los valores totales de cada construcción o instalación declarada.

#### CUADRO 5. DECLARACIÓN DEL PROPIETARIO

**VALORES:** En el espacio correspondiente a TERRENO anotar el monto señalado para la casilla de VALOR TOTAL DEL TERRENO, del cuadro 3, (CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO). En el espacio de CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES anotar el monto señalado para la casilla de VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES del cuadro 4, (CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES).

**TOTAL:** Corresponde al monto total en colones (¢) de la sumatoria de VALOR TOTAL DEL TERRENO más el VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

#### CUADRO 6. USO MUNICIPAL:

Este espacio es para uso exclusivo de la municipalidad.