

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

Nº 37278-MP-H-T-DDL

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA
Y LOS MINISTROS DE LA PRESIDENCIA, DE HACIENDA,
DE DESCENTRALIZACIÓN Y DESARROLLO LOCAL
Y DE TURISMO

De conformidad con las atribuciones que les conceden los incisos 3) y 18) del artículo 140 de la Constitución Política; el artículo 28, inciso b) de la Ley General de la Administración Pública, Ley Nº 6227 del 2 de mayo de 1978; artículo 19 Ley de Incentivos al Desarrollo Turístico, Ley Nº 6990 del 15 de julio de 1985; los artículos 3º, 28, párrafo 2, 48 y 74 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley Nº 6043 del 2 de marzo de 1977.

Considerando:

1. Que el establecimiento del canon por concepto de concesiones en la zona marítimo terrestre se realiza con fundamento en un avalúo de la parcela a concesionar y es la municipalidad del cantón correspondiente la que debe solicitarlo a la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda. Estos avalúos tendrán una vigencia de cinco años contados a partir del período siguiente a su firmeza y los cánones vigentes deberán ajustarse de conformidad con un nuevo avalúo.
2. Que existe exceso de solicitudes de avalúos para terrenos ubicados en Zona Marítimo Terrestre pendientes de resolver y siendo que las Municipalidades tienen profesionales capacitados para llevar a cabo los avalúos objeto de concesión, se considera pertinente trasladar esta competencia para que las Municipalidades y Concejos Municipales de Distrito puedan elaborarlos mediante algunos parámetros generales.
3. Que las municipalidades cuentan con plataformas de valores por zonas homogéneas elaboradas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, creado mediante la Ley de Bienes Inmuebles y es un órgano técnico especializado en materia de avalúos y ha determinado el valor de los terrenos a nivel cantonal.
4. Que existiendo dicho instrumento que es de fácil utilización por parte de las municipalidades y siendo el canon un ingreso propio y exclusivo de las municipalidades, su determinación debe ser de su competencia, por lo que éstas pueden hacer uso del mismo para elaborar los avalúos.
5. Que por tal motivo, es de conveniencia pública dictar directrices que orienten a la Administración Tributaria, para elaborar, siguiendo criterios uniformes y generales, los avalúos de los terrenos en la zona marítimo terrestre.

6. Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Contraloría General de la República en el Informe de Fiscalización N° 10574 del 03 de noviembre del 2010, del Área de Servicios Municipales, del órgano contralor, se coordinó con las Municipalidades, Concejos Municipales de Distrito, Federaciones Municipales e instituciones relacionadas con la gestión de la zona marítimo terrestre, respecto de la capacidad de los gobiernos locales para realizar los avalúos de las concesiones, llegando a una propuesta de consenso, la cual se consigna en el presente decreto. Por tanto,

Decretan:

Artículo 1º—Refórmense los artículos 50, 51, 51 bis y 61 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, DE 7841-P del 16 diciembre de 1977, para que en adelante se lea como sigue:

Artículo 50.—Para los efectos de la determinación del canon a que se refiere el artículo 49 anterior, la Municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito respectivo, deberá elaborar el avalúo de los terrenos.

Para llevar a cabo el indicado avalúo, la Municipalidad del cantón respectivo, deberá de contar con los servicios profesionales de al menos un ingeniero civil, arquitecto, topógrafo, o ingeniero agrónomo, el cual deberá elaborar el avalúo de los terrenos de acuerdo a la metodología de valoración del Órgano de Normalización Técnica (ONT), basados en las plataformas de valores por zonas homogéneas.

En el caso de que la municipalidad no cuente con un profesional de planta, podrá solicitar la colaboración de otras municipalidades, concejos municipales de distrito o federación de municipalidades o bien, recurrir a personal externo por medio de procedimiento de licitación, o por contrato o convenio de asistencia técnica con otras instituciones del sector público.

Si el Órgano de Normalización Técnica, transcurrido los 5 años de elaboración de las plataformas de valores por zonas homogéneas, no ha actualizado las zonas homogéneas comprendidas en la ZMT, la municipalidad está facultada para determinar el valor base de acuerdo a los criterios del reglamento vigente. Dicho plazo debe entenderse desde la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, de la tabla de valores vigente.

Si la municipalidad respectiva no cuenta con la actualización anterior, llevará a cabo los avalúos de acuerdo con los siguientes criterios:

a) A fin de determinar el valor del derecho de uso y explotación del área considerada, el perito tomará como base el valor de mercado del terreno con exclusión de las construcciones e instalaciones fijas o permanentes en él existentes, y para los efectos del pago del canon respectivo, en dicho avalúo se establecerá la base imponible, la cual se calculará aplicando al valor de mercado un coeficiente de relación al mercado de 0.60, lo cual se indicará expresamente en el citado avalúo.

Se entenderá por valor de mercado el valor de un bien inmueble estimando el precio que se pagaría por el mismo en una hipotética venta, de no ser posible esto el perito determinara el valor de mercado del terreno caracterizada por las siguientes condiciones:

a- El comprador y vendedor presentan un interés normal. b- La compraventa se entiende producida en un mercado existente y abierto. Si el bien no fuere transmitido a este comprador, el mercado siempre proveerá otro igualmente motivado. Tanto uno como otro se consideran bien informados y aconsejados. c- Ni el comprador ni el vendedor presentan urgencias de tiempo en el comprar o vender, si no se transmite en una fecha se hará en otra. d- El bien se considera libre de cargas especiales. e- Se entiende que la compra del bien se realiza para destinarlo a su uso más completo y apropiado.

b) En el referido avalúo no deberán incluirse los terrenos comprendidos dentro de la zona de cincuenta metros inmediata a la línea de la pleamar ordinaria destinada al uso común, ni las áreas de reserva tales como: humedales, esteros, riscos y demás áreas que, por disposición legal o por sus condiciones naturales, no puedan ser objeto de utilización por los titulares; salvo en los casos de instalaciones autorizadas conforme a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley N° 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Para tal efecto el concesionario o permisionario aportará a la Municipalidad un plano de agrimensura que indique el área sobre la cual la Municipalidad deberá, previa verificación y estudios, realizar el avalúo correspondiente. Los avalúos mencionados tendrán una vigencia de cinco años contados a partir del período siguiente a su firmeza. Los cánones vigentes deberán ajustarse de conformidad con el nuevo avalúo, para lo cual los contratos respectivos deberán contener estipulación expresa en este sentido.

Artículo 51. —Una vez que la Municipalidad cuente con el respectivo avalúo de acuerdo con el artículo 50 anterior, lo comunicará mediante resolución al concesionario determinando además el canon a pagar. Esta comunicación deberá hacerse con arreglo al artículo 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y será comunicada mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Notificaciones Judiciales, No. 8687 del 04 de diciembre de 2008. En la misma resolución la Municipalidad o Concejo Municipal de Distrito otorgará al interesado el plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación respectiva para presentar los recursos ordinarios que se establecen a partir del párrafo segundo del artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En tanto no exista determinación definitiva del canon correspondiente el interesado de común acuerdo con la Municipalidad respectiva podrá hacer depósitos a cuenta, a la orden de la Municipalidad sin que signifique aceptación del canon o avalúo por parte del interesado. En ningún caso dicho depósito devengará intereses a cargo de la Municipalidad.

Artículo 51 bis. —El canon deberá ser calculado por anualidades adelantadas, pudiendo ser cancelado en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad o Concejo Municipal de Distrito. Dicho canon, cuando se trate de la primera determinación regirá de inmediato, salvo que exista oposición del concesionario o permisionario; en cuyo caso entrará a regir a partir de la fecha de su fijación definitiva. En las posteriores determinaciones el canon regirá a partir del periodo siguiente a la fecha en que quede firme la resolución definitiva que lo apruebe. En caso de mora, el derecho de la Municipalidad para hacer efectivas las sumas que se le adeudan por el indicado concepto, prescribirá en el plazo de cinco años conforme lo establece el artículo 73 del Código Municipal.

Artículo 61.- En caso de fallecimiento o ausencia declarada del concesionario, sus herederos lo sucederán en todos sus derechos y obligaciones; si no hubiere herederos o presuntos herederos, la concesión se extinguirá y las mejoras y construcciones existentes se incorporan al dominio municipal. Igualmente se extinguirá la concesión si por algún motivo de conveniencia general la municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito según el caso, deseara el lote para destinarlo al uso público, debiendo pagar en este caso el valor de las mejoras existentes si fuera procedente a los herederos o presuntos herederos.

La municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito según el caso, no podrá pagar por las mejoras un valor superior al que determine el avalúo que elabore al efecto.

Artículo 2º- Sustitúyase del párrafo segundo del artículo 71, la frase “Dirección General de Tributación Directa”, para que en su lugar se lea “Municipalidad o del Concejo Municipal de Distrito, según el caso”.

TRANSITORIO UNICO

Dentro del plazo de dos meses a partir de la vigencia de este Decreto, la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda remitirá de regreso a las respectivas municipalidades o concejos municipales de distrito según el caso, los expedientes administrativos, debidamente foliados y ordenados cronológicamente a efectos de que éstas asuman los procedimientos de conformidad con los términos de este decreto ejecutivo, las solicitudes de avalúo que hayan sido enviadas por las municipalidades y concejos municipales de distrito según el caso, y que estén en proceso de elaboración.

Los avalúos ya concluidos o realizados por la Dirección General de Tributación antes de la entrada en vigencia del presente Decreto Ejecutivo, serán notificados a la Municipalidad o Concejo Municipal de Distrito según corresponda y en caso que sean recurridos serán resueltos por esa Dirección.

Las solicitudes de revisión de avalúos emitidos por esa Dirección y enviadas por las municipalidades o concejos municipales de distrito según el caso, con motivo de los recursos de revocatoria interpuestos por los concesionarios contra los avalúos que les han sido notificados, serán resueltos por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda en un plazo de 2 meses a partir de la publicación de la presente reforma al Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 3º—Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República. — San José, a los treinta y un días del mes de agosto de dos mil doce.

Publíquese.

LAURA CHINCHILLA MIRANDA.—El Ministro de la Presidencia, Carlos Ricardo Benavides Jiménez; el Ministro de Hacienda, Edgar Ayales Esna; el Ministro de Descentralización y Desarrollo Local, Juan Rafael Marín Quirós, y el Ministro de Turismo, Allan Flores Moya.—1 vez.—(D37278-IN2012094671).