



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

CIRCULAR RIM-019-2012

VER CIRC. 025-2012
VER CIRC. 008-2014

De: Msc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

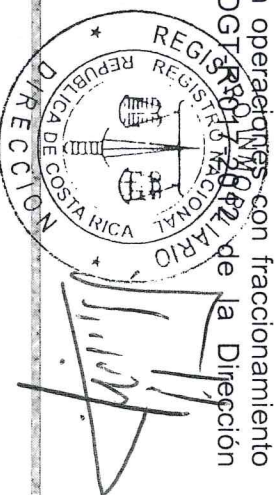
Director a.i. Registro Inmobiliario

Para: Subdirección registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Asesoría Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Dirección de Servicios Registrales.

Asunto: Distribución de valores fiscales en operaciones con fraccionamiento de fincas en aplicación de Resolución DGT-R-017-2012 de la Dirección General de Tributación.

Fecha: 26 de setiembre del 2012

Vo. Bo. Director



PRIMERO: En cumplimiento de la Ley de Aranceles del Registro Público, Ley No. 4564 y sus reformas, en su artículo 2 inciso b); además del Decreto Ejecutivo 22164-J-H publicado en la Gaceta No. 95 de 19 de mayo de 1993, por medio de los cuales el **Registro Nacional en General y los Registradores en particular fungirán como auxiliares de la administración tributaria**, para que ejerzan un control eficiente del cumplimiento de las obligaciones tributarias; por medio de la presente circular se establecen los parámetros de ejecución de la **resolución DGT-R-017-2012**, de la Dirección General de Tributación, dictada en San José a las nueve horas del nueve de agosto del dos mil doce y debidamente publicada en la GACETA número 177, el día jueves 13 de Setiembre 2012. En lo conducente el considerando V de tal resolución indica lo siguiente:

"...V.—Que en el caso de segregaciones de lotes por fraccionamiento, no existe un valor registrado en el "Registro único de Valores" en virtud de que es hasta ese momento que surge registralmente el nuevo inmueble, razón por la cual, de previo al cálculo del impuesto, se requiere asignarle un valor al lote segregado. A esos efectos y considerando que si la obligación legal es registrar el valor más alto resultante de comparar el valor declarado con el valor registrado, si el valor declarado es menor o igual al registrado, lo procedente es mantener el valor registrado, es decir que en caso de segregaciones como mínimo debe registrarse y mantenerse el valor registrado de la finca madre, distribuido en los lotes segregados..."

Además el artículo segundo de la parte dispositiva de tal resolución indica:

"...Corresponde al Registro Nacional, en los traspasos de segregaciones de lotes por fraccionamiento, como órgano auxiliar de la Administración Tributaria, registrar los valores en el Registro Único de Valores, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos siguientes. Este registro deberá hacerse previamente al cálculo del impuesto..."

SEGUNDO: A los efectos de llevar a ejecución el contenido de la resolución DGT-R-017-2012 citada, se seguirán los siguientes procedimientos:

- 1- Los Registradores al calificar documentos en los cuales se realicen traspasos de lotes segregados, deberán verificar que el pago del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles calculado, se haya realizado sobre el **mayor valor**, que se determina, al comparar el que se indique en el testimonio de escritura pública, con el valor fiscal correspondiente en forma proporcional al valor de la finca madre. **En igual sentido el resto de los tributos que deban ser cancelados.**
- 2- Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el Registrador deberá hacer la división del valor fiscal de la finca madre, de acuerdo a la proporción directa del área del lote segregado. A modo de ilustración, si una finca mide 1000 m² y se traspasa un lote de 200 m², se divide el valor fiscal de la finca entre el área total de ésta y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen, es decir, se divide el valor total entre 1000 y se multiplica por 200.
- 3- Si el registrador determina que el pago de los tributos no es el correcto, deberá devolver el documento al interesado, con el objeto de que sean cancelados los tributos faltantes en la suma que corresponda conforme a la ley respectiva.
- 4- El Registrador, como auxiliar de la Administración Tributaria, deberá modificar y actualizar los valores fiscales que constan en las bases de datos del Registro Nacional con ocasión de las segregaciones de lote - sea en cabeza de su dueño o con ocasión de ser traspasados-, de tal forma que al momento de autorizar la inscripción, quede registrado el valor del lote segregado. **(Ver procedimiento de inscripción adjunto y que forma parte integral de la presente circular)**
- 5- De igual forma, el Registrador **modificará el valor resultante de la finca madre,** luego de realizada la segregación correspondiente y en la



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

parte proporcional al valor del área segregada; salvo en los casos en que no quede resto. (ejem: ver acápite **cuarto**)

6- Cuando el valor del lote segregado –según el documento- es mayor que el valor fiscal de la finca madre, éste mayor valor se asignará al lote y el resto mantendrá el valor original (lo mismo aplicará en los casos en que la finca madre no tiene asignado valor fiscal)

MODIFICADO
CIRC. 25-2014

7- En caso de oposición de parte del contribuyente, éste **deberá interponerla ante la oficina correspondiente de la Dirección de Tributación**, (no ante el Registro) quien será la que procederá a ordenar la valoración paricial de la finca madre y del lote o lotes a segregarse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley N° 6009 de 3 de setiembre de 1985 y las disposiciones establecidas en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Una vez establecida ésta, se consignará mediante un **sello valor en el testimonio** y pasará a ser el valor fiscal registrado y definitivo. Este último, sería el valor que el Registrador incluirá en el respectivo lote.

TERCERO: El procedimiento descrito en el acápite segundo anterior, se aplicará a los testimonio de escritura en que se realicen fraccionamientos **otorgados** a partir del 27 de setiembre de 2012.

CUARTO: La distribución del valor fiscal de la finca madre, según los procedimientos indicados, se aplicará también para la **división material** y para la **reunión de fincas** (en cuyo caso se sumarán los valores de las fincas que se reúnan); así como también para la inscripción de **propiedad en condominio**, tomando como referencia la medida de cada filial. Todo lo anterior, salvo que del documento consten valores mayores al que indique la finca madre.

Se les recuerda que la presente circular es de **obligatorio acatamiento** de conformidad con el artículo 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público Ley No. 3883 y sus reformas.

Rige a partir del día jueves 27 de setiembre de 2012.



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

Método para Distribuir el Valor Fiscal

La opción se encontrara en el menú de Inscripción

```
IESADMSL RINAT000          VSE/ESA FUNCTION SELECTION          APPLID: CROSINSC
Enter the number of your selection and press the ENTER key:
1 MENU DE DIARIO
2 MENU DE INSCRIPCION
3 MENU INDICE DE PROPIETARIOS
4 MENU DE PASES Y CONTROL
5 MENU DE CONSULTA
6 MENU DE BOLETAS Y NOTARIOS
7 MENU DE CERTIFICACIONES
```

Ahí encontrarán: "DISTRIBUCIÓN VALOR FISCAL"

```
RESPONSL RIGR101          MENU DE INSCRIPCION          APPLID: CROSINSC
Enter the number of your selection and press the ENTER key:
1 SUBMENU DE INSCRIPCION
2 TRASLADOS Y MODIFICACIONES
3 LIBRO DE DEFECTOS
4 DISTRIBUCION DE VALOR FISCAL
```

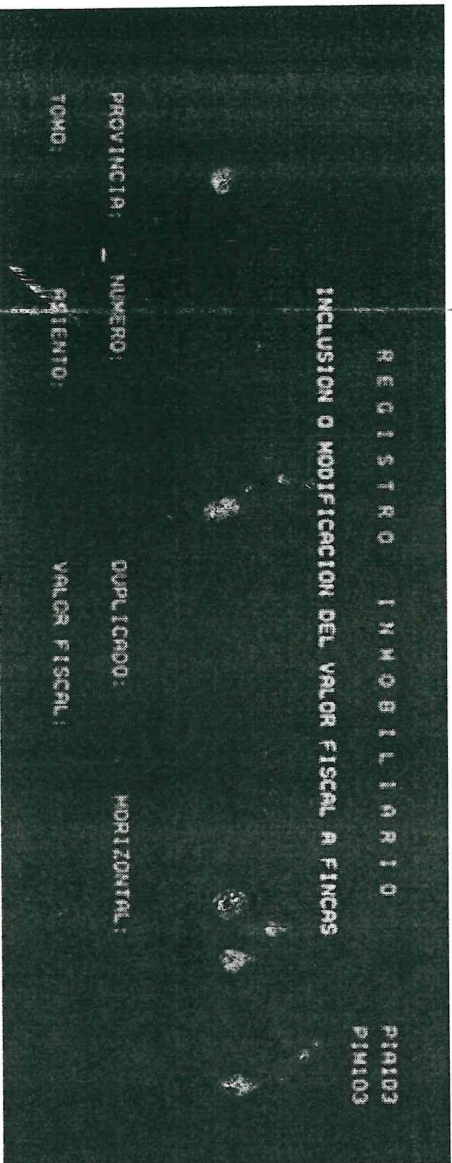


Handwritten signature and date: 10/17



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

Esta nos presentara el siguiente mapa:



Por medio de esta opción se incluirán los valores fiscales en las nuevas fincas y se podrá modificar el existente en las demás.

Se debe digitar:

Provincia

Número de finca (Horizontal o Duplicado)

Citas del documento (Solo permite documentos inscritos)

Valor fiscal

Para actualizar se presiona la tecla "enter"

Todas las modificaciones que se realicen al valor fiscal quedaran reflejadas en la consulta respectiva tal y como funciona actualmente (valor anterior, fecha, etc.)

Se crea una bitácora que indica, funcionario, monto, fecha y documento respectivo.



Handwritten signature and date '2011'.