



INSTRUCTIVO PARA CONFECCIONAR LA DECLARACIÓN DE BIENES INMUEBLES

(LEY 7509, ARTÍCULO 16 Y SU REGLAMENTO)

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

Para cualquier caso, consúltese a funcionarios de la Unidad de Valoración y Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Pérez Zeledón con el afán de que este formulario se llene correctamente, sin tachaduras y/o borrones.

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:

- 1. Nombre o Razón Social:** Anotar el nombre del propietario o la razón social con la cual están registradas las fincas en el Registro Nacional.
- 2. Domicilio fiscal (señas exactas):** Indicar el domicilio fiscal preferentemente 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: iglesias, escuelas, colegios, edificios públicos, puentes y otros. Anotar además, el nombre de la provincia, cantón y distrito del domicilio fiscal.
- 3. Cédula de identidad o jurídica:** Anotar el número de cédula de identidad o jurídica.
- 4. Teléfono habitación:** Anotar el número de teléfono de la residencia del propietario del inmueble o del representante legal en el caso de persona jurídica.
- 5. Teléfono Oficina o celular:** Anotar el número de teléfono del propietario del inmueble o del representante legal en el caso de persona jurídica.
- 6. Correo electrónico:** Anotar la dirección electrónica del propietario del Inmueble o del representante legal.
- 7. Medio para Notificaciones:** Anotar el medio electrónico, para recibir notificaciones que garanticen la integridad de la información y la seguridad de la comunicación.
- 8. Nombre del representante legal:** Anotar el nombre y apellidos del representante legal únicamente cuando el propietario es persona jurídica; o si la declaración la está realizando un tercero apoderado.
- 9. Identificación:** Anotar el número de Identificación del representante legal.



10. Dirección: Anotar la dirección del representante legal por calles, avenidas y números de local; en caso contrario, las señales 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 provincia, cantón y distrito del representante legal.

CUADRO 2: DATOS DEL INMUEBLE

- 1. Ubicación (señales exactas):** Anotar la ubicación exacta del inmueble, indicar por calles, avenidas y número del local; en caso contrario la ubicación debe ser lo más clara y breve posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como: iglesias, escuelas, colegios, edificios públicos, puentes y otros.
- 2. Cantón y Distrito:** Indicar el cantón y distrito en el que se encuentra el inmueble. Si el inmueble se encuentra ubicado en más de un cantón, se debe indicar.

3. INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- **Folio Real:** Se deberá anotar el número de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad. En caso de que se trate de finca inscrita bajo el régimen de propiedad horizontal (Condominio), indicar con una "F" si es finca filial (Finca Individual de cada segregación en un condominio) o "M" si es finca matriz (Finca madre de un condominio).
- **Submatricula:** En este espacio se anota el número de 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 con un solo propietario debe anotarse 3 ceros.
- **Tomo, Folio y Asiento:** Si el inmueble está inscrito bajo el sistema de Folio Real, estos espacios deben dejarse en **blanco**.
- **Número finca:** Para el caso de 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.
- **Plano Catastrado:** Este espacio debe ser llenado solamente si el inmueble posee plano catastrado. Se anota el número con que Catastro Nacional registra dicho plano.
- **N° Co-Propietario:** Dejar en blanco
- **% Posesión:** En este espacio anotar la proporción del derecho que según el Registro Público de la Propiedad le corresponde como propietario, en los casos que el inmueble pertenece a varios dueños.



- **% Condominio:** En este espacio anotar el porcentaje que le corresponde al propietario o a los propietarios de un inmueble inscrito en el régimen de propiedad horizontal, (Condominio).
- **Condición:** En este espacio debe Indicar: si se trata de una finca inscrita, sin inscribir, información posesoria, parcela del IDA, ocupación en precario u otros...

CUADRO 3: CARACTERISTICAS DEL TERRENO

1. **Servicios 1:** Marcar con una "X" los servicios que posee o a los que tiene acceso el inmueble:
 - Cordón
 - Caño
 - Acera
 - Alcantarillado

2. **Servicios 2:** Marcar con una "X" los servicios que posee o a los que tiene acceso el inmueble:
 - Cañería
 - Electricidad
 - Teléfono
 - Alumbrado

3. **Uso Zona:** Marcar con una "X" la casilla donde se ubica el inmueble a declarar. Tomar como referencia el mapa de zonificación que se exhibe en la municipalidad respectiva o la siguiente clasificación de zonas:
 - **Comercial:** Una zona es comercial cuando una proporción significativa de las fincas que la componen tiene como uso individual la actividad comercial (Comercios, Oficinas, Clínicas, etc.).
 - **Residencial:** Una zona es residencial si la mayoría de las fincas que la componen están siendo usadas para vivienda.
 - **Industrial:** Se clasifica una zona como industrial si la mayoría de sus fincas estén destinadas al uso industrial o está declarado como tal.
 - **Rural:** En esta zona las fincas se dedican a la actividad agrícola, pecuaria o forestal como uso individual.

4. **Tipo de Vía:** En este espacio se debe indicar si la vía de acceso principal del inmueble:
 - Es de asfalto
 - Concreto
 - Lastre
 - Piedra



- Tierra
- Servidumbre

5. Regularidad: Dejar en blanco

6. Frente: En este espacio anotar la longitud en:

- Metros del frente 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.

7. Pendientes: Se refiere a la inclinación del terreno en este espacio se debe indicar el porcentaje de Inclinación promedio del terreno:

- Plano (0-5%)
- Ondulado (0-15%)
- Accidentado (16-30%)
- Muy accidentado (30-45%) quebrado (45-60%)
- Muy quebrado (más de 60%).

8. Nivel: Si el inmueble se encuentra a

- Nivel de la vía se coloca un (0)
- Si se encuentra sobre el nivel de la vía pública se marca el signo (+) indicando la cantidad en metros
- Si se encuentra bajo nivel de la vía pública se marca el signo (-) indicando la cantidad en metros

9. Capacidad de uso del suelo: Dejar en blanco

10. Hidrografía: Dejar en blanco

11. Área: En este espacio anotar la superficie que tiene el Inmueble.

- Si la finca tiene una superficie menor a 10.000 metros cuadrados, la misma se detalla en metros cuadrados.
- Si el inmueble presenta un área mayor de 10.000 metros cuadrados anotar la superficie en hectáreas. (Una hectárea es igual a diez mil metros cuadrados. Una manzana tiene aproximadamente 7.000 metros cuadrados).
- El área de terreno declarada debe ser la que indique el plano de catastro, si no cuenta con 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.



12. Valor Unitario: En este espacio anotar el valor estimado por el propietario para su inmueble (terreno):

- Los valores zonales contenidos en los Mapas de Valores Unitarios para terreno, se pueden visualizar en la página web de la Municipalidad de Pérez Zeledón, o en su defecto busque ayuda en la Unidad de Valoración y Bienes Inmuebles de esta Municipalidad.

13. Uso actual: Indicar si se refiere a un inmueble:

- Vacante
- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Turístico
- Educacional
- Recreativo
- Agrícola
- Otros.

14. Ubicación en Manzana: Se refiere a la ubicación del inmueble dentro de un cuadrante Urbano o Rural:

- 1 lote manzanero
- 2 uno cabecero
- 3 esquinero
- 4 Medianero con dos frentes
- 5 Medianero
- 6 Lote lateral en callejón sin salida
- 7 Lote ubicado en el fondo de callejón sin salida
- 8 Lote en servidumbre

15. Valor total del terreno: El valor total del terreno es el resultado de multiplicar el valor unitario por el área total de la finca. Si el inmueble está en derechos, se debe considerar el área total del inmueble, no el área del derecho.

CUADRO 4: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES Y OBRAS

COMPLEMENTARIAS

- 1. Tipología Constructiva:** En estos espacios colocar la sigla que correspondan con la construcción, instalación y obras complementarias que existan en la propiedad. La misma se describen a continuación:
 - Vivienda de Concreto (VC)
 - Vivienda de Madera (VM)
 - Vivienda de Bambú (VB)



- Vivienda de contenedores VR
- Apartamentos(AP)
- Cabañas CÑ
- Cabinas CB
- Condominios(CN)
- Edificios de Oficina(EO)
- Hoteles(HT)
- Galerones(GA)
- Expedíos de Combustibles(EX)
- Locales Comerciales(LC)
- Edificios Comerciales(EC)
- Centros Comerciales(CC)
- Edificios de Oficina (EO)
- Edificios Religiosos(ER)
- Edificios de Salud(ES)
- Bodegas (BO)
- Naves comerciales e industriales (NA)

Instalaciones:

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

Obras complementarias:

- Piso de Concreto(PC)
- Tapias(TP)
- Verjas(VJ)
- Concretos(CO)
- Muros de Retención(MR)
- Acera(OCOI)
- Enzacatado(OC02)
- Gradadas (OC03)
- Cercas de Alambre(OC04)
- Entre otros



Municipalidad de Pérez Zeledón

Cédula Jurídica 3014042056

- **Área total:** 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.
- **Número de pisos:** En esta columna anotar el número de pisos o plantas que presenta la construcción o instalación a declarar.

- **Material predominante:** En esta casilla el declarante debe colocar el número que corresponda con la mayor parte de los materiales de construcción de las paredes, estructuras, pisos y cielos.
- **Paredes:**
 - ✓ Bloque de concreto
 - ✓ Ladrillo
 - ✓ Baldosas Prefabricadas
 - ✓ Concreto Armado
 - ✓ Madera
 - ✓ Hierro Galvanizado
 - ✓ Fibro-Cemento
 - ✓ Bambú
 - ✓ Vidrio
 - ✓ Otro
- **Estructura:**
 - ✓ Elementos prefabricados (Vigas y Columnas).
 - ✓ Concreto Armado
 - ✓ Acero
 - ✓ Estructural
 - ✓ Acero Angular
 - ✓ Perfiles"RT
 - ✓ Madera
- **Piso:**
 - ✓ Madera
 - ✓ Cemento
 - ✓ Mosaico
 - ✓ Terrazo
 - ✓ Cerámica
 - ✓ Lujado
 - ✓ Mármol
- **Cielos:**
 - ✓ Madera Aglomerada
 - ✓ Madera Laminada
 - ✓ Fibro-Cemento
 - ✓ Tablilla plástica
 - ✓ Yeso
 - ✓ Artesanado
 - ✓ Losa Concreto



- ✓ Otro (especifique)
- **Techo:**
 - ✓ Lámina de hierro galvanizado (zinc)
 - ✓ Esmeralda, estructural
 - ✓ Zinc teja
 - ✓ Teja de barro cocido
 - ✓ Otro (especifique)

- **Edad:** En esta columna anotar la edad de las construcciones o instalaciones u obras complementarias.

- **Aposentos:** En la casilla de "aposentos", el declarante debe colocar el número de aposentos que tenga su propiedad, tanto dormitorios como sala, estudio, comedor, cocina y otros.

- **Baños:** Se debe Indicar la cantidad de baños completos que posee el inmueble; si el baño consiste solamente en inodoro, se considera como "medio baño".

- **Estado:** En esta casilla se indica en qué condición o estado se encuentran las construcciones existentes, para ello se debe considerar uno de los siguientes estados.
 - ✓ Optimo (O)
 - ✓ Bueno (B)
 - ✓ Regular (R)
 - ✓ Malo (M)
 - ✓ Muy malo (MM).

- **Valor:** Indicar valor de cada metro cuadrado de construcción.

- **Valor total:** Corresponde al producto de multiplicar el área total construida, por el valor del metro cuadrado de construcción y/o instalación antes estimada.

- **CUADRO 5: DETERMINACIÓN DEL VALOR**
 1. **Valores:** En el espacio correspondiente a terreno anotar el monto señalado para la casilla de valor total de terreno, del cuadro 3, (características, del terreno).

 2. En el espacio de construcciones e Instalaciones y obras complementarias: Anotar el monto señalado para la casilla de valor total de las construcciones e instalaciones y obras complementarias del cuadro 4, (construcciones e instalaciones y obras complementarias).

- 2. **Total:** Corresponde al monto total en colones (s) de la sumatoria de valor total del terreno más el valor total de las construcciones, instalaciones y obras complementarias.



3. Firma del Declarante o Representante Legal

CUADRO 6: USO MUNICIPAL

Este espacio es para uso exclusivo de la Municipalidad. No llenar.

1. Número de mapa
2. Número de Bloque
3. Número de Manzana
4. Numero de parcela
5. Zona Homogénea