

CIRCULAR RIM-025-2012

De: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director Registro Inmobiliario

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

Asunto: Adición y modificación a circular RIM-19-2012

Fecha: 04 de diciembre del 2012

Vo. Bo. Director



El artículo 8 inciso g) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece que corresponde a la Dirección de este Registro emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en material catastral y registral, se adiciona la circular RIM-19-2012 en cuanto a:

1. En las segregaciones en cabeza propia: debe realizarse la distribución del valor fiscal entre la finca madre y los lotes resultantes conforme a la reglas que se indican en la circular RIM-19-2012.
2. Para el cálculo de los derechos, timbres e impuestos, cuando corresponda, se tomará como referencia en todos los casos el mayor valor resultante.
3. Se modifica el punto 6 de la circular RIM-19 -2012, para que se aplique de la siguiente manera: 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 al resto se le rebajará el valor fiscal que resulte de la operación aritmética con el fin de mantener el valor del metro cuadrado establecido para las zonas homogéneas por Tributación Directa. Ejemplo: La finca madre mide 1000 m², con un valor fiscal de 1 millón de colones, se segrega un lote de 100 m², realizado el cálculo se obtiene que el lote tiene un valor fiscal de 100 mil colones (un mil colones el m²). No obstante, contractualmente se fija su precio en 3 millones de colones, de manera que éste será este el precio que se

registre para el lote. En el caso de la finca madre se le restará, el resultado del cálculo, para mantener el valor del metro cuadrado. Siguiendo el ejemplo la finca madre se registrará con un valor de 900.000 colones.

4. En el caso de localizaciones de derechos, solo se procederá a actualizar el valor de la finca localizada, resultante entre el mayor valor de la estimación dada en el documento y el resultado del cálculo aritmético con base en el valor fiscal. Lo anterior en razón de que la finca madre conserva la medida y las proporciones, no modificándose el valor fiscal de la finca madre.
5. En Informaciones Posesorias, se consignará como valor fiscal a la finca resultante, la estimación dada dentro de las propias diligencias.
6. Asimismo se recuerda a los funcionarios, que para realizar los cálculos correspondientes en caso de que existan decimales deben redondear los montos al millar inmediato superior, registrándolo de esa forma.
7. En fincas que carezcan de valor fiscal, se tramitarán con el valor consignado en el documento.
8. En rectificaciones de medida en aumento o disminución, se modificará el valor fiscal conforme al valor del metro cuadrado resultante de la operación aritmética conforme a la nueva medida.