

**Ministerio de Hacienda
Dirección General de Tributación
Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias
Área de Valoraciones de la Administración Tributaria de San José Oeste**

PROCEDIMIENTO PARA LA FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO POR LA CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DE REDES PÚBLICAS DE TELECOMUNICACIONES EN BIENES DE USO PÚBLICO MUNICIPALES Y NACIONALES, BIENES PATRIMONIALES DE TITULARES PÚBLICOS Y FIJACIÓN DE LA METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA CONTRAPRESTACIÓN PECUNIARIA POR EL USO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO PARA LA INSTALACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES EN ÁREAS SILVESTRES PROTEGIDAS O EN EL PATRIMONIO NATURAL DEL ESTADO

Elaborado por

**Ramón Castro González
Perito Valuador**

**Álvaro Jara Solís
Perito Valuador**

INFORME DVAT-SVA-INF-001-2022 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2022

Noviembre 2022

I. Contenido

I.	Contenido.....	2
II.	INTRODUCCIÓN	4
1.1	Consideraciones generales:.....	4
1.2	Objetivos.....	5
1.2.1	Objetivo general.....	5
1.2.2	Objetivos específicos.....	5
1.3	Glosario de términos	5
1.4	Fundamento Legal	7
III.	METODOLOGÍA PARA ESTIMAR CANON DE ARRENDAMIENTO.	8
3.1	Aspectos Generales	8
3.1.1	Procedimiento del cálculo del monto del canon del arrendamiento a pagar por el solicitante en las áreas generales no contempladas en el Patrimonio Natural del Estado según el artículo 79 de la Ley N° 7593 de 9 de agosto de 1996.	8
3.1.2	Valor unitario del lote tipo de las zonas homogéneas.....	9
3.1.3	Determinación de la tasa anual de arrendamiento.	9
3.1.4	Uso del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial como dato de referencia para determinar el monto del canon del arrendamiento mínimo de recaudación.....	10
3.2	Estimación de Áreas Públicas Generales.....	10
3.2.1	Cantidad y área de los postes y accesorios de telecomunicaciones de cada zona homogénea.	10
3.2.2	Fórmulas para el cálculo del monto total del canon del arrendamiento anual de los postes y sus accesorios en una zona homogénea.	11
3.2.3	Aplicación de la fórmula MAA1.....	11
3.2.4	Aplicación de la fórmula MAA2.....	12
3.2.5	Monto del canon del arrendamiento anual total.	13
3.3	Elementos necesarios para la determinación del cálculo del monto anual del canon del arrendamiento a pagar por el solicitante o peticionario.	13
3.4	Procedimiento del cálculo del monto anual del canon del arrendamiento a pagar por el solicitante o peticionario en las áreas SINAC de patrimonio natural del Estado.	14
3.4.1	Metodología del cálculo del monto mínimo a cancelar del canon del arrendamiento anual en bienes de dominio público bajo la administración del SINAC dentro de las áreas silvestres protegidas, terrenos del Patrimonio Natural del Estado.	14
3.4.2	Fórmula para el cálculo del monto mínimo a cancelar del canon del arrendamiento anual en bienes de dominio público bajo la administración del SINAC dentro de las áreas silvestres protegidas, terrenos del Patrimonio Natural del Estado.	18
3.5	Metodología para el cálculo del canon anual para uso de azoteas de inmuebles de los propietarios registrales titulares públicos.	18

3.5.1	Tasa de referencia	19
3.5.2	Valor construcciones	19
3.5.3	Determinación de valor de terreno basado en el valor unitario del lote tipo de las zonas homogéneas.....	20
3.5.4	Fórmulas para el cálculo del monto total del canon del arrendamiento anual por uso de azoteas en inmuebles de titulares públicos.	20
3.6	Estimación de cálculo de canon para el caso de ductos asignados por el artículo 6 de la Ley N°10216 al MOPT.....	22
3.6.1	Para el cálculo del canon se requiere contar con información de los diferentes tipos de costos que el MOPT asumirá para la construcción de infraestructura que, de soporte pasivo a las redes de telecomunicaciones, entre estos se detalla y una proyección por al menos 5 años.	22
IV.	BIBLIOGRAFÍA	25

II. INTRODUCCIÓN

1.1 Consideraciones generales:

En términos sencillos, las telecomunicaciones son un tipo de comunicación electrónica a distancia, que satisface las necesidades de transmisión de información que el mundo requiere para la solución de sus diversos problemas y la entrega oportuna del conocimiento de la ciencia, educación y libertad de expresión.

Las redes inalámbricas, la telefonía celular y el Internet son en la actualidad la plataforma de comunicación de mayor eficacia en el desarrollo del siglo XXI. El sector de las telecomunicaciones contribuye de manera significativa a impulsar la transformación digital, mejorar la productividad y el crecimiento económico, son vitales para el progreso de la sociedad costarricense, razón por la cual el Estado se compromete a facilitar el acceso autorizando el uso del espacio público para la ampliación de las redes de telecomunicaciones a cambio de pago de un canon.

La valoración para calcular los montos de los cánones de los arrendamientos anuales en los postes, antenas y otras estructuras de telecomunicaciones se fundamenta en normas internacionales de valoración y en la Guía de Valoraciones Administrativas de la Dirección General de Tributación.

Las metodologías propuestas se han complementado con algunos conceptos del método comparativo y el de los ingresos o renta, contenidos en el documento mencionado. De este último método, se aplicó el principio que el valor del inmueble y la renta, que potencialmente pueden generar, están directamente relacionados. Los ingresos que se consideran son los generados por el inmueble de forma directa, independientemente de los ingresos que se deben a las actividades que en el mismo se realizan. En cuanto al método comparativo, se implementó el concepto de analogía o comparación para definir las tasas anuales de arrendamiento con respecto a las tasas obtenidas de los avalúos previos, correspondientes a los arrendamientos de inmuebles que ha elaborado la Dirección General de Tributación (DGT).

La forma de determinación de los montos de los cánones de los arrendamientos anuales de las áreas públicas, bajo la "Administración Activa", es de aplicación fácil, precisa y de rápida ejecución para el funcionario de las diversas instituciones del Estado. Tiene un carácter masivo, porque está dirigida a la determinación de una considerable cantidad de arrendamientos de las áreas donde se ubican los postes, antenas y otros dispositivos e infraestructuras pasivas que soportan las telecomunicaciones

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo general

Determinar según la legislatura vigente, la metodología para la fijación de diferentes cánones de arrendamiento por la construcción y operación de redes públicas de telecomunicaciones en bienes de uso público municipales, nacionales y bienes inmuebles patrimoniales de titulares públicos, áreas silvestres protegidas y patrimonio natural del Estado.

1.2.2 Objetivos específicos

- A. Determinar la metodología para la fijación del canon de arrendamiento por la construcción y operación de redes públicas de telecomunicaciones en los derechos de vía en las rutas cantonales y nacionales, según lo establecido en el artículo 79 de la Ley No. 7593 del 9 de agosto de 1996.
- B. Determinar la metodología para la fijación del canon de arrendamiento por la construcción y operación de redes públicas de telecomunicaciones en bienes patrimoniales de titulares públicos, según normativa de la Ley 10216, incluye arrendamiento de azoteas.
- C. Determinar la metodología para el cálculo de la contraprestación pecuniaria por el uso de bienes de dominio público para la instalación de la infraestructura de telecomunicaciones en Áreas Silvestres Protegidas o en el Patrimonio Natural del Estado.
- D. Fijar la metodología para el cálculo de la contraprestación pecuniaria, canon que deberán pagar al MOPT, los operadores y proveedores de servicios de telecomunicaciones, para resarcir los costos incurridos en el desarrollo de la infraestructura de telecomunicaciones, en los denominados ductos.

1.3 Glosario de términos

- **Administración Activa:** Es el sujeto activo del cobro del canon del arrendamiento
- **Área Efectiva:** Es el área en donde se ubica la infraestructura que está constituida por el área propia del permisionario más el área de traslape, en caso de que exista.
- **Áreas generales:** Se utilizará este término para diferenciar las Áreas en Patrimonio Natural del Estado de las contempladas en el artículo 79 de la Ley N° 7593 de 9 de agosto de 1996. Pueden ser rutas nacionales, cantonales o patrimonio de titulares públicos.
- **Área por Valorar:** Es el área en metros cuadrados de la superficie donde se construirán u operarán redes públicas de telecomunicaciones o instalará infraestructura de telecomunicaciones, indicada en el plano de diseño aportado por el interesado. El área mínima por considerar en caso de postes es de dos metros cuadrados. Para el caso de azoteas es seis metros cuadrados.

- **Áreas de Traslape:** Son las áreas donde se ubican infraestructuras de telecomunicación que pertenecen a diferentes permisionarios o instituciones, definidas en el plano topográfico con su proporción correspondiente de cada permisionario.
- **Arrendamiento Anual para áreas generales:** Es el monto total anual del canon del arrendamiento en función del valor unitario de la zona homogénea, los metros cuadrados del área donde se ubicará la infraestructura de telecomunicaciones, la tasa anual de arrendamiento y la aplicación del factor de reducción cuando aplique.
- **Arrendamiento Anual para las Áreas en Patrimonio Natural del Estado:** Es el monto total anual del canon del arrendamiento en función del valor unitario de la zona homogénea, los metros cuadrados del área donde se ubicará la infraestructura de telecomunicaciones, la tasa anual de arrendamiento y el 75% del salario base del oficinista 1 del Poder Judicial para determinar el monto mínimo de arrendamiento anual.
- **Código de Zona Homogénea:** El código o registro de identificación del mapa de valores vigente de los terrenos, utilizado para identificar las diferentes zonas homogéneas en cada cantón, según definido en la Ley N°7509 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- **Factor de Reducción:** Es un factor de reducción por volumen que se aplica cuando en una misma zona homogénea se acumulan más de 50 postes o dispositivos de red de telecomunicaciones de un mismo operador. Se aplica solo en la suma total de las áreas en el monto del arrendamiento anual 2, para ser utilizado en la estimación del canon del arrendamiento anual para las áreas de administración general y se abrevia FR (Factor de reducción). Se obtiene de la operación 1-PR .
- **Monto Anual de Arrendamiento:** Es el monto para el cálculo a pagar por concepto del canon del arrendamiento , por el solicitante en las áreas del Sistema Nacional de Areas de Coservación (SINAC) y de patrimonio natural del Estado y se abrevia como MAA.
- **Monto del Arrendamiento Anual 1:** Es el monto del canon del arrendamiento anual de todas las áreas de postes de las ZH, cuyo valor del lote tipo se ajusta, en los casos en que su valor original sea inferior o igual al 25% del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial y se abrevia como MAA1.
- **Monto del Arrendamiento Anual 2:** Es el monto del canon del arrendamiento anual de todas las áreas de postes de las ZH, cuyos valores de lote tipo son mayores al 25% del salario de un oficinista 1 del Poder Judicial, por lo que no lleva un ajuste al valor del lote tipo, y se abrevia como MAA2. En estas zonas cuando la sumatoria de todas las áreas de las ZH sea mayor a 50 metros cuadrados, se aplicará el FR.
- **Monto del Arrendamiento Anual Total en las Áreas generales:** Es el monto por concepto del canon de arrendamiento, que se obtiene de la suma de MAA1 y MAA2, y se abrevia MAAT.
- **Monto Mínimo de Arrendamiento Anual en Áreas de Patrimonio Natural del Estado:** Es el valor del canon del arrendamiento por el uso de bienes de dominio público bajo la administración del SINAC dentro de las áreas silvestres protegidas y en terrenos de patrimonio natural del Estado, que consiste en un ajuste para pago mínimo aplicado al arrendamiento anual cuando este sea menor al obtenido con la metodología según se indica en este informe.

- **Porcentaje de Reducción:** Es el porcentaje de reducción cuyo mínimo es 20% en la estimación del canon del arrendamiento anual para las áreas de administración general y se abrevia PR.
- **Salario Base de un Oficinista 1:** Es el salario pagado a un oficinista 1 del Poder Judicial, establecido en el artículo N° 2 de la Ley N°7337 la cual crea el concepto de Salario Base para Delitos Especiales del Código Penal del 5 de mayo de 1993. El monto correspondiente al salario de Oficinista 1, (que en el Poder Judicial fue reasignado a "Auxiliar Administrativo 1") a partir del 1° de enero de 2022. Este monto se debe de actualizar anualmente.
- **Sumatoria de Áreas de Postes:** Es la sumatoria de las áreas de los postes en una sola zona homogénea y se abrevia como SAP.
- **Tasa Anual de Arrendamiento:** Es la tasa anual definida en las resoluciones publicadas por la Dirección General de Tributación, con base en el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, se toma la vigente al 1 de enero de cada año y se abrevia como TAA.
- **Valor unitario del lote tipo:** Es el valor por metro cuadrado de terreno que se le asigna a la ZH correspondiente y que esté vigente en el cantón.
- **Zona Homogénea:** Zona Homogénea se define como un conjunto de bienes inmuebles en una misma zona de desarrollo (urbana o rural), que tiene un mismo uso específico (comercio, residencial, industrial, agrícola, pecuario o forestal) con una clasificación de tipo de uso y valores similares, con extremos de valor definidos y que es suficiente de delimitar en un mapa y de fácil apreciación. Definida en la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles N°7509 y sus reformas.
- **Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva (MVBUTC):** Es parte del Modelo de Valoración de Bienes Inmuebles establecido por el Órgano de Normalización Técnica (ONT) y diseñado para que las municipalidades establezcan el valor de estos, para efectos de lo dispuesto en la Ley N°7509 y sus reformas, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Este manual se actualiza periódicamente.
- **Código alfanumérico del MVBUTC:** Cada tipología tiene asociado un código alfanumérico, en donde, las letras representan, en la medida de lo posible, la edificación de la que se trata, así por ejemplo el código EO, se asigna a edificios de oficinas.
- **Canon del arrendamiento anual por uso de azoteas en inmuebles de titulares públicos AAA:** Es monto que se obtiene del cálculo de la rentabilidad proporcional del inmueble de titulares públicos valorado con la metodología propuesta, se calcula de forma anual.
- **Canon para Ductos-MOPT:** Arrendamiento por kilómetro que los operadores deben de cancelar al MOPT para resarcir los costos de diseño, planificación, construcción y mantenimiento de ductos y el uso de las áreas públicas generales.

1.4 Fundamento Legal

Con la entrada de vigencia de la Ley N° 10216 el 04 de junio del 2022, LEY PARA INCENTIVAR Y PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES EN COSTA RICA, se indica en su artículo 1 que la aplicación de esta ley es para todas las instituciones que conforman el sector, tanto de la Administración Pública central como descentralizada, además de

todas las instituciones públicas, autónomas, semiautónomas y a todas las municipalidades del territorio nacional.

Según el artículo 5, se autoriza a las instituciones autónomas, universidades estatales, las municipalidades y los entes públicos no estatales, titulares del dominio público a permitir en sus bienes de uso público y patrimoniales e inmuebles, entre los que se incluyen los edificios, para la instalación de los dispositivos que permitan ampliar la cobertura de telecomunicaciones en todo el territorio nacional. Siempre que las condiciones técnicas y estructurales del bien lo permitan. Quienes utilicen los bienes de uso público, patrimoniales e inmuebles para la instalación y despliegue de infraestructura para soporte de redes de telecomunicaciones, en la forma definida en esta ley, deberán cancelar un canon cuyo valor será fijado por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda.

En el artículo 6 se le asignan responsabilidades al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) para el diseño, construcción y mantenimiento de infraestructura pasiva de soporte para el desarrollo de redes de telecomunicaciones. El MOPT debe de asumir los costos y será resarcido mediante el cobro de un canon. A su vez, según lo establecido en el artículo 79 de la Ley No. 7593 del 9 de agosto de 1996 y sus reformas “Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP)”, se requiere contar con la fijación del canon del arrendamiento por el uso del bien de dominio público, que en el caso del MOPT es por el uso del derecho de vía de la red vial nacional y a las municipalidades en la red cantonal. Canon según lo estipulado en la norma, debe ser fijado por la DGT.

La implementación de la Ley 10216 y la constante evolución de nuevas tecnologías de telecomunicaciones, requiere una actualización de las resoluciones que regulaban puntualmente el uso de espacio público municipales, extendiéndolo a rutas nacionales, bienes patrimoniales de titulares públicos, en zonas protegidas del Patrimonio Natural del Estado y demanda diseñar una metodología de aplicación general para todas las instituciones del Estado.

III. METODOLOGÍA PARA ESTIMAR CANON DE ARRENDAMIENTO.

3.1 Aspectos Generales

3.1.1 Procedimiento del cálculo del monto del canon del arrendamiento a pagar por el solicitante en las áreas generales no contempladas en el Patrimonio Natural del Estado según el artículo 79 de la Ley N° 7593 de 9 de agosto de 1996.

La función aritmética para el cálculo del valor relacionado con el canon del arrendamiento anual de las áreas en las que se ubican los postes, antenas y sus accesorios, para su funcionalidad de telecomunicaciones estará constituida por las siguientes variables:

- Valor del lote tipo de las zonas homogéneas.
- La tasa anual de arrendamiento.
- La cantidad y el área de los postes y sus accesorios en cada zona homogénea.

- Un factor de ajuste al valor por metro cuadrado del lote tipo de cada zona homogénea.
- Un factor de reducción (FR) del monto anual de arrendamiento.

3.1.2 Valor unitario del lote tipo de las zonas homogéneas.

El valor del lote tipo, es el valor por metro cuadrado de terreno vigente en el cantón, según la zona homogénea seleccionada.

3.1.3 Determinación de la tasa anual de arrendamiento.

Para este caso se emplea el promedio simple de las tasas activas de los bancos estatales, siempre y cuando no sea mayor a la tasa básica pasiva a seis meses calculada por el Banco Central de Costa Rica (TBP) más diez puntos, que es la misma que se define en artículo 57 del CNPT como una tasa de referencia, con la ventaja que se actualiza periódicamente mediante una resolución que marca su vigencia y se publica en La Gaceta y en la página web del Ministerio de Hacienda. Esta tasa se utiliza de forma análoga después de analizar la rentabilidad de inmuebles con base estudios previos de la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias de la DGT.

Analizando avalúos realizados a inmuebles de terrenos con construcciones de áreas diversas, pero muy superiores a las que se van a utilizar en el arrendamiento de las áreas públicas para postes y otras estructuras de telecomunicaciones. En la siguiente tabla se presenta un resumen de los rangos de las tasas anuales de los arrendamientos utilizados en esos avalúos para los inmuebles valorados.

TERRENOS		CONSTRUCCIONES	
Límites de los valores para las tasas en terrenos (%)	Límites de los valores para las áreas de terrenos (m ²)	Límites de los valores para las tasas en construcción (%)	Límites de los valores para las áreas de construcción (m ²)
7 a 14	81 a 8845	7 a 15	51 a 860

Fuente: DVAT-SVA-023-2020 DEL 23-10-2020 VERSIÓN 3. Anexo a la DGT-R-45-2020 del 21-12-2020, publicada en el Alcance N° 309 a La Gaceta N° 300 del 24 de diciembre de 2020

Se puede observar que los rangos van de 7% a 15% para inmuebles muy superiores a los de este estudio de infraestructura de telecomunicaciones. Para efectos del cálculo de la tasa anual de arrendamiento, la misma debe estar contenida en el rango del 7% al 15%, así las cosas se tiene que en el caso de la tasa que se aplica para los adeudos tributarios para el año 2022, según el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios es de 9.35% (vigente desde 01/01/2022 al 30/06/2022), la cual se observa que está contenida en el rango mencionado, por lo cual se justifica que este porcentaje sea la tasa anual de arrendamiento de referencia para el cálculo a realizar; esta variable posee la ventaja que por disposición normativa es actualizada cada seis meses, por lo cual para este modelo propuesto de valoración, se actualizaría automáticamente al 1 de enero de cada año, quedando por tanto establecida como la tasa de aplicación para un periodo anual, que va del 1 de enero al 31 de diciembre. Con lo cual, se estaría cumpliendo con el principio de economía procesal, al permitir a la Dirección General ahorrar recursos y esfuerzos tanto para las Administraciones Activas como para los peticionarios, generando

certeza y seguridad jurídica para cada una de las partes involucradas en el proceso de la determinación del monto del canon del arrendamiento en estudio.

3.1.4 Uso del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial como dato de referencia para determinar el monto del canon del arrendamiento mínimo.

El salario base establecido en el artículo 2° de la ley N° 7337 de 5 de mayo de 1993 se utiliza como uno de los parámetros de actualización automática de la metodología para la determinación de los cánones de los arrendamientos a que se refiere este informe.

Se utilizará el 25% de ese salario base para determinar un valor mínimo del metro cuadrado del lote tipo en cada zona homogénea; según se describe en el apartado 3.4 de este informe.

En el caso del uso de bienes de dominio público bajo la administración del SINAC dentro de las áreas silvestres protegidas, Patrimonio Natural del Estado, se utilizará el 75% de ese salario base como monto mínimo del canon del arrendamiento anual. El procedimiento para la determinación de dicha proporción se describe en el apartado 3.4.1 y 3.4.2 de este informe.

El citado artículo 2° de la Ley N° 7337 fue modificado de manera tal, que el monto correspondiente al salario de Oficinista 1, (que en el Poder Judicial fue reasignado a "Auxiliar Administrativo 1"), a partir del 1° de enero de 2022, corresponde a la suma de ₡462.200,00 (cuatrocientos sesenta y dos mil doscientos colones exactos), según Circular número 263-2021 publicada en el *Boletín Judicial* N° 244 del 20 de diciembre de 2021.

3.2 Estimación de Áreas Públicas Generales

3.2.1 Cantidad y área de los postes y accesorios de telecomunicaciones de cada zona homogénea.

El total de los postes y sus accesorios de telecomunicaciones que sean solicitados para el pago del monto del canon del arrendamiento anual, se distribuyen por zonas homogéneas (ZH). El área mínima de cada poste o sus accesorios es de 2 metros cuadrados.

Estos postes se ubican en diferentes ZH porque cada una tiene su propio valor unitario del lote tipo. Se debe calcular para cada una de ellas, la sumatoria de las áreas que corresponden a la cantidad de postes y sus accesorios mediante la siguiente fórmula:

$$SAP_i = \sum_j^n \text{Área para cada Poste}_j$$

En donde:

- **SAP_i**: Es la sumatoria de las áreas de los postes en la zona homogénea i.
- **i**: Es el número de la zona homogénea.
- **j**: Es la variable relativa del conjunto de los postes.
- **n**: Es el total de los postes.

Se hace necesario sumar estas áreas para poder aplicar las fórmulas de cálculo del canon del arrendamiento anual, las cuales se detallan en los siguientes apartados:

3.2.2 Fórmulas para el cálculo del monto total del canon del arrendamiento anual de los postes y sus accesorios en una zona homogénea.

En el procedimiento para el cálculo del monto del canon del arrendamiento anual cuando el valor unitario del lote tipo por metro cuadrado es menor o igual al 25% del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial establecido anualmente conforme a las normas de la Ley 7337 . Se utilizará la fórmula MAA1 (Monto del Arrendamiento Anual 1). Para el caso en que el valor unitario es superior al parámetro mencionado, se utilizará la fórmula MAA2 (Monto del Arrendamiento Anual 2). Cuando la sumatoria de las áreas, en la aplicación de la segunda fórmula MAA2 es superior a 50 metros cuadrados, se le aplicará un factor de reducción que consiste en resolver la operación aritmética 1-PR, siendo el PR el porcentaje de reducción, el cual se establece en un mínimo del 20%.

3.2.3 Aplicación de la fórmula MAA1.

La fórmula **MAA1** es la siguiente:

$$MAA1 = TAA \times \sum_{i=1}^m [V_i \times SAP_i]$$

Donde:

- **TAA:** Es la tasa anual de arrendamiento.
- **V_i:** Es el valor unitario ajustado del lote tipo de la zona homogénea i, igual al 25% del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial cuando el valor unitario de lote tipo de la zona homogénea i correspondiente es menor o igual al 25% de ese salario base.
- **i:** Es la variable relativa del conjunto de zonas homogéneas con un valor del lote tipo menor o igual al 25% del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial.
- **SAP_i:** Es la sumatoria de las áreas de los postes en la zona homogénea i.
- **m:** Es el total de zonas homogéneas.

Ejemplo con valores unitarios de zonas homogéneas **menores o iguales al 25% del salario base:**

ZH	R25	U22
Variable relativa	1	2
Valor del lote tipo	₡8 000	₡15 000
V _i = 25% Salario base ² ₡462.200 x 0,25	₡115 550	₡115 550
SAP _i =Áreas de los postes en la zona homogénea i en metros cuadrados	2	3
TAA	9,35%	9,35%
V _i × SAP _i	₡231 100	₡346 650
$\sum_{i=1}^2 [V_i \times SAP_i]$	₡577 750	
$MAA1 = TAA \times \sum_{i=1}^2 [V_i \times SAP_i]$	₡54 019,60	

3.2.4 Aplicación de la fórmula MAA2.

La fórmula MAA2 es la siguiente:

$$MAA2 = (1 - PR) \times TAA \times \sum_{i=1}^m [V_i \times SAP_i]$$

Donde:

- **PR:** Es el porcentaje de reducción.
- **(1-PR):** Es el factor de reducción.
- **TAA:** Es la tasa anual de arrendamiento.
- **i:** Es la variable relativa del conjunto de zonas homogéneas con un valor del lote tipo mayor al 25% del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial.
- **V_i:** Es el valor unitario del lote tipo de la zona homogénea i.
- **SAP_i:** Es la sumatoria de las áreas de los postes en la zona homogénea i.
- **m:** Es el total de zonas homogéneas.

En estas zonas, cuando la sumatoria de todas las áreas de los postes de todas las ZH con un valor del lote tipo mayor al 25% del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial sea mayor a 50 metros cuadrados, se aplicará el FR.

Ejemplo de un caso en el que la sumatoria de todas las áreas de todas las ZH sea mayor a 50 metros cuadrados, con valores unitarios de zonas **homogéneas mayores al 25% del salario base:**

ZH	U25	U10	U11
Variable relativa	1	2	3
Valor del lote tipo	₡120 000	₡150 000	₡200 000
25 % del Salario base	₡115 550	₡115 550	₡115 550
SAP _i =Áreas de los postes en la zona homogénea i en metros cuadrados	10	10	10
$V_i \times SAP_i$	₡3 000 000	₡4 500 000	₡6 000 000
$\sum_{i=1}^3 [V_i \times SAP_i]$	₡13 500 000		
TAA	9,35%		
$TAA \times \sum_{i=1}^3 [V_i \times SAP_i]$	₡1 262 250		
1-PR,	0,80		
$MAA2 = (1 - PR) \times TAA \times \sum_{i=1}^3 [V_i \times SAP_i]$	₡1,009,800		

Ejemplo de un caso en el que la sumatoria de todas las áreas de todas las ZH sea menor o igual a 50 metros cuadrados, con valores unitarios de zonas homogéneas mayores al 25% del salario base:

ZH	U25	U10	U11
Variable relativa	1	2	3
Valor del lote tipo	₡120 000	₡150 000	₡200 000
SAP _i =Áreas de los postes en la zona homogénea i en metros cuadrados	10	10	10
$V_i \times SAP_i$	₡1 200 000	₡1 500 000	₡2 000 000
$\sum_{i=1}^3 [V_i \times SAP_i]$	₡4 700 000		
TAA	9,35%		
$TAA \times \sum_{i=1}^3 [V_i \times SAP_i]$	₡439 450		
1-PR, con PR=0	1-0=1		
$MAA2 = (1 - PR) \times TAA \times \sum_{i=1}^3 [V_i \times SAP_i]$	₡439 450		

3.2.5 Monto del canon del arrendamiento anual total.

Una vez que se obtienen MAA1 y MAA2, se suman estos datos parciales para obtener el monto del canon del arrendamiento anual total MAAT.

$$MAAT = MAA1 + MAA2$$

3.3 Elementos necesarios para la determinación del cálculo del monto anual del canon del arrendamiento a pagar por el solicitante o peticionario.

- i. Código de la zona homogénea vigente.
- ii. Valores vigentes del lote tipo de cada zona homogénea.
- iii. Salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial.
- iv. La suma de todas las áreas los postes y sus accesorios de telecomunicaciones en cada zona homogénea.
- v. Tasa anual de arrendamiento vigente en el periodo según lo establece la resolución vigente.
- vi. Factor de reducción para los casos en que proceda (cuando el valor unitario del lote tipo de cada zona homogénea sea mayor del 25% del salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial y la suma de todas las áreas en conjunto supere los 50 metros cuadrados)

3.4 Procedimiento del cálculo del monto anual del canon del arrendamiento a pagar por el solicitante o peticionario en las áreas SINAC de patrimonio natural del Estado.

Para cada infraestructura se calcula el monto anual del canon del arrendamiento con la siguiente fórmula:

$$MAA = TAA \times Vi \times \text{Área efectiva de la infraestructura}$$

Donde:

- **MAA:** Es el monto anual del canon del arrendamiento.
- **TAA:** Es la tasa anual de arrendamiento.
- **Vi:** Es el valor unitario de lote tipo de la zona homogénea correspondiente.
- **Área efectiva:** Es el área de la infraestructura constituida por el área propia del permisionario más el área de traslape, en caso de que exista.

3.4.1 Metodología del cálculo del monto mínimo a cancelar del canon del arrendamiento anual en bienes de dominio público bajo la administración del SINAC dentro de las áreas silvestres protegidas, terrenos del Patrimonio Natural del Estado.

Se establece un monto mínimo del canon del arrendamiento anual para la contraprestación pecuniaria por el uso de bienes de dominio público bajo la administración del SINAC dentro de las áreas silvestres protegidas, terrenos del Patrimonio Natural del Estado, cuando el monto anual del canon del arrendamiento MAA sea menor al monto mínimo. El modo para obtener el monto mínimo, que corresponde al 75% del salario del oficinista 1 del Poder Judicial se muestra a continuación:

- Al valor original de ₡100.000,00 establecido en el año 1997 por el Decreto Ejecutivo 26187, y que mediante los transitorios II y IV del Decreto Ejecutivo N° 41129-MINAE del 21 de febrero de 2018, se mantuvo en el mismo monto, se le calculó su valor actual (traído del pasado al futuro, es decir del año 1997 al 2020) utilizando la fórmula financiera del valor futuro, utilizando 23 periodos (desde marzo de 1997 hasta marzo de 2020) con vencimientos al final y utilizando una tasa de interés determinada por un índice de tasa estimada con el promedio simple de las tasas básicas pasivas del BCCR desde el 1 de enero hasta el 11 de marzo de 2020, cuyo resultado fue igual a 5,44%, según se muestra a continuación:

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

Tasa Básica Pasiva (TBP)

Diaria

En porcentajes

DIA	2020
1 Ene	5,75
2 Ene	5,75
3 Ene	5,75
4 Ene	5,75
5 Ene	5,75
6 Ene	5,75
7 Ene	5,75
8 Ene	5,75
9 Ene	5,70

10 Ene	5,70
11 Ene	5,70
12 Ene	5,70
13 Ene	5,70

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

Tasa Básica Pasiva (TBP)

Diaria

En porcentajes

DIA	2020
14 Ene	5,70
15 Ene	5,70
16 Ene	5,75
17 Ene	5,75
18 Ene	5,75
19 Ene	5,75
20 Ene	5,75
21 Ene	5,75
22 Ene	5,75
23 Ene	5,75
24 Ene	5,75
25 Ene	5,75
26 Ene	5,75
27 Ene	5,75
28 Ene	5,75
29 Ene	5,75
30 Ene	5,75
31 Ene	5,75
1 Feb	5,75
2 Feb	5,75
3 Feb	5,75
4 Feb	5,75
5 Feb	5,75
6 Feb	5,75
7 Feb	5,75
8 Feb	5,75
9 Feb	5,75
10 Feb	5,75
11 Feb	5,75
12 Feb	5,75
13 Feb	5,65
14 Feb	5,65
15 Feb	5,65
16 Feb	5,65

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

Tasa Básica Pasiva (TBP)

Diaria

En porcentajes

DIA	2020
17 Feb	5,65
18 Feb	5,65
19 Feb	5,65
20 Feb	4,95
21 Feb	4,95
22 Feb	4,95
23 Feb	4,95
24 Feb	4,95
25 Feb	4,95
26 Feb	4,95
27 Feb	4,80
28 Feb	4,80
29 Feb	4,80
1 Mar	4,80
2 Mar	4,80
3 Mar	4,80
4 Mar	4,80
5 Mar	4,50
6 Mar	4,50
7 Mar	4,50
8 Mar	4,50
9 Mar	4,50
10 Mar	4,50
11 Mar	4,50
PROMEDIO SIMPLE	5,44

FUENTE: <https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/cuadros/fmvercatcuadro.aspx?idioma=1&codcuadro=%20>

- ii. Se procedió a calcular el modelo de estimación del valor futuro de esos ₡100.000,00 de 1997 al año 2020 (desde la fecha en que se estableció en el primer decreto), de la siguiente forma:

Periodos (n) en años	23	
Tasa básica pasiva del BCCR (i)	5,44%	Promedio del 01-01-2020 al 11-03-2020
Capital C (Va)	₡100.000,00	
Valor Futuro (Vf)	₡338.161,48	$Vf = (1+i)^{23} \times C$

- iii. Se procedió a determinar la proporción correspondiente al salario base de un oficinista 1 del Poder Judicial, con el propósito de relacionar el cálculo del monto del canon del arrendamiento anual mínimo de una forma automática, tomando como base el año 2020 base de modelo de estimación, de la siguiente manera como se muestra en la tabla que se presenta a continuación:

SALARIO BASE AÑO 2021	VALOR FUTURO DETERMINADO EN EL PASO ANTERIOR (Vf)	FÓRMULA A APLICAR	PROPORCIÓN DEL VALOR ANUAL EN EL SALARIO BASE VIGENTE
₡ 450.200	₡ 338.161,48	$\frac{Vf}{\text{Salario base de un oficinista 1 del PJ}}$	75,11%

- iv. La proporción obtenida se redondeó a la unidad, o sea a 75%

3.4.2 Fórmula para el cálculo del monto mínimo a cancelar del canon del arrendamiento anual en bienes de dominio público bajo la administración del SINAC dentro de las áreas silvestres protegidas, terrenos del Patrimonio Natural del Estado.

$$MA_{\text{mínimo}} = 75\% \times \text{Salario base del oficinista 1 del Poder Judicial}$$

3.5 Metodología para el cálculo del canon anual para uso de azoteas de inmuebles de los propietarios registrales titulares públicos.

Una vez que el Ministerio de Ciencia Innovación Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT) como rector de las telecomunicaciones y los operadores determinen que las condiciones técnicas y estructurales del inmueble permiten la colocación, instalación y despliegue de infraestructura para soporte de redes de

telecomunicaciones, se debe de calcular el área de la azotea a emplear, estimar áreas al interior de los edificios a emplear de forma complementaria y una proyección proporcional de la huella en el terreno donde se ubica el inmueble.

3.5.1 Tasa de referencia

Para estimar el cobro por arrendamiento se emplea el método de renta, estimando un rendimiento del valor del inmueble proporcional y se le aplica una tasa de interés-de mercado. Para este caso se emplea el promedio simple de las tasas activas de los bancos estatales, siempre y cuando no sea mayor a la tasa básica pasiva a seis meses calculada por el Banco Central de Costa Rica (TBP) más diez puntos, que es la misma que se define en artículo 57 del CNPT como una tasa de referencia, con la ventaja que se actualiza periódicamente mediante una resolución que marca su vigencia y se publica en La Gaceta y en la página web de MH.

Para efectos de calcular el canon se le asigna al terreno una tasa de rentabilidad dos puntos porcentuales menor a la tasa que se aplica a las construcciones que es la definida en el artículo 57 citado, esto en razón que en general el terreno se considera una inversión de menor riesgo que las construcciones.

3.5.2 Valor construcciones

Para estimar el valor de las construcciones del inmueble, se calcula el valor de las construcciones utilizando como referencia la versión vigente a la fecha del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva (**MVBUTC**) que es parte del Modelo de Valoración de Bienes Inmuebles establecido por el Órgano de Normalización Técnica (ONT) y diseñado para que las municipalidades establezcan el valor de los mismos, para efectos de lo dispuesto en la Ley N°7509 y sus reformas, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Este manual se actualiza periódicamente.

Además, este instrumento es un parámetro de valor para efectos de las valoraciones realizadas por la Dirección General de Tributación, en la aplicación de otras leyes. El Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva contiene una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a sus componentes, vidas útiles y valores. Cada tipología tiene asociado un código alfanumérico, en donde, las letras representan, en la medida de lo posible, la edificación de la que se trata, así por ejemplo el código EO, se asigna a edificios de oficinas.

Para facilitar la tipificación para efectos del cálculo del canon de arrendamiento de azoteas se empleará para todos los inmuebles el código de **EO04** de forma genérica, considerando que su descripción se adapta a la mayoría de los inmuebles propiedad de entes públicos y que el monto de canon no debería tener relación con la edad, estado de conservación, los acabados y/o diseños del inmueble en el que se ubiquen los dispositivos de telecomunicaciones.

El **MVBUTC** vigente se publicó en el Alcance No. 213 a la Gaceta No. 202 de fecha 20 de octubre de 2021. Para el código de edificio de oficinas **EO04** se le asignó un valor de 615.000,00 colones por metro cuadrado, mismo que se utilizará como referencia sin realizar factores de ajuste adicionales como vida útil remanente, estado de conservación o depreciación.

3.5.3 Determinación de valor de terreno basado en el valor unitario del lote tipo de las zonas homogéneas.

El Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, conlleva el concepto de Zona Homogénea que ha sido definida como: "un conjunto de bienes inmuebles en una misma zona de desarrollo (urbana o rural), que tiene un mismo uso específico (comercio, residencial, industrial, agrícola, pecuario, forestal), con una clasificación de tipo de uso y valores similares, con extremos de valor definidos y que es susceptible de delimitar en un mapa y de fácil apreciación." El valor del lote tipo, es el valor por metro cuadrado de terreno vigente en el cantón, según la zona homogénea seleccionada.

Para los casos en que el valor unitario de la zona homogénea sea inferior al 25% al salario de oficinista 1 del Poder Judicial se descarta el valor de la zona homogénea y se empleará para efectos de cálculo de canon la referencia del salario base.

3.5.4 Fórmulas para el cálculo del monto total del canon del arrendamiento anual por uso de azoteas en inmuebles de titulares públicos.

$$AAA = AAC + AAT$$

Donde

AAA: Es Anualidad de Arrendamiento Azoteas

AAC: Es Anualidad de Arrendamiento de Construcciones

AAT: Es Anualidad de Arrendamiento de terreno

Para calcular AAC se debe aplicar la fórmula:

$$AAC = \left((m^2A + m^2C) * E004 \right) * TASA/100$$

Donde:

m²A: Es igual a la cantidad de metros cuadrados de azotea necesarios para colocar dispositivos de red de telecomunicaciones, considerando el área efectiva.

m²C: Es igual a la estimación de metros cuadrados complementarios en otros pisos del edificio necesarios para la instalación de dispositivos de red de telecomunicaciones.

E004: Es igual a el valor asignado por MVBUTC del metro cuadrado al edificio de oficinas 04 (¢615.000,00 por metro cuadrado valor vigente)

Tasa: Es igual a la tasa de capitalización de referencia

Para calcular AAT se debe de aplicar la formula:

$$(VZH * m^2H) * TASA - 2/100$$

Donde:

VZH: Es igual al valor de la zona homogénea (aplica valor mínimo equivalente al 25% salario base oficinista 1 Poder Judicial)

m²H: Es igual a la cantidad de metros cuadrados proporcionales para la huella de terreno

TASA-2: Es igual a la tasa de capitalización de referencia menos 2 puntos porcentuales en el caso del terreno.

A manera de ejemplo se ilustra la aplicación de la fórmula para la instalación de una antena en la azotea del edificio del Ministerio de Agricultura y Ganadería en Sabana Sur, estimando que se requieren 8 metros cuadrados de azotea, más 2 metros cuadrados complementarios para cableado y canalización. Lo que implica una estimación de huella en el terreno de 10 metros cuadrados.

CÓDIGO DE ZONA HOMOGÉNEA	Ejemplo ZH 101 08 01 Edificio del MAG Sabana Sur	
SALARIO DE OFICINISTA 1 DEL PODER JUDICIAL:	₡	462 200,00
25% DEL SALARIO DE OFICINISTA 1 DEL PODER JUDICIAL:	₡	115 550,00
TASA ANUAL DE REFERENCIA PARA ARRENDAMIENTO:		9,35%
CANTIDAD DE M² NECESARIOS PARA INSTALACION		8,00
CANTIDAD DE M² NECESARIOS PARA ACCESORIOS		2,00
CANTIDAD TOTAL M² A ARRENDAR		10,00
VALOR DE M² DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN MVBUTC TIPO EO04:	₡	615 000,00
VALOR DE M² AZOTEA DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN MVBUTC TIPO EO04:	₡	6 150 000,00
CANTIDAD DE M² HUELLA DE TERRENO		10,00
VALOR DE M² LOTE TIPO ZONA HOMOGENEA	₡	845 000,00
VALOR MÍNIMO DEL LOTE TIPO AJUSTADO:	₡	845 000,00
VALOR M² DE TERRENO A ARRENDAR		8 450 000,00
TASA CAPITALIZACION CONSTRUCCIONES		9,35%
TASA CAPITALIZACION TERRENO		7,35%
CANON ARRENDAMIENTO ANUAL CONSTRUCCIONES (AAC)	₡	575 025,00
CANON ARRENDAMIENTO ANUAL TERRENO (AAT)	₡	621 075,00
TOTAL DE CANON ARRENDAMIENTO ANUAL A CANCELAR (AAA)	₡	1 196 100,00

El área mínima por considerar para el cálculo del canon de arrendamiento de azoteas es de 6 metros cuadrados tanto para el área de azotea, como para la proyección de la huella del terreno.

3.6 Estimación de cálculo de canon para el caso de ductos asignados por el artículo 6 de la Ley N°10216 al MOPT.

La Ley N°10216 le asigna al MOPT, la responsabilidad de diseño y construcción de las obras civiles necesarias para la operación de redes de telecomunicaciones, los costos derivados de la gestión, planificación, programación, diseño, conservación, mejoramiento, rehabilitación, construcción y mantenimiento de canalizaciones para redes de telecomunicaciones, así como de otros elementos de soporte de redes de telecomunicaciones superficiales o aéreas, serán asumidos por el MOPT, según el mecanismo jurídico de construcción y gestión de la obra, y/o por las entidades del sector de Transporte e Infraestructura, y/o las adjudicatarias y concesionarias de contratos de concesión de obras públicas, obras públicas con servicios públicos y optimización de activos de infraestructura, según corresponda, siendo resarcidos a través de canon que pagarán los operadores y proveedores de servicios de telecomunicaciones, según la metodología del cálculo realizado por la DGT.

3.6.1 Para el cálculo del canon el MOPT deberá tener a disposición la información de los diferentes tipos de costos que asumirá para la construcción de infraestructura que, de soporte pasivo a las redes de telecomunicaciones, entre estos se detalla.

1. Costo estimado por kilómetro para la gestión, planificación, programación y diseño de la infraestructura de telecomunicaciones, con detalle de tuberías y ductos para la instalaciones subterráneas o aéreas.
2. Costo estimado por kilómetro para construcción de nueva infraestructura a desarrollarse en los próximos 5 años. (detalle canalizaciones tuberías y ductos para la instalaciones subterráneas o aéreas)
3. Costo financiero por kilómetro para el desarrollo de nueva infraestructura de telecomunicaciones.
4. Costo estimado por kilómetro para el mantenimiento de nueva infraestructura de telecomunicaciones. (detalle canalizaciones, tuberías y ductos para la instalaciones subterráneas o aéreas).
5. Cantidad de años de vida útil estimada para la infraestructura a desarrollar.

Con la información previa, se propone utilizar dos componentes para la metodología de cálculo del canon: una parte para resarcir los costos incurridos por el MOPT de manera que se calcule la inversión total que se debe de realizar para construir y dar mantenimiento a la obra pública y otra que considere el arriendo o pago por la utilización del terreno público, utilizando la metodología descrita previamente para uso de espacio público que se basa en los mapas de zonas homogéneas del trayecto por donde

se construye el ducto, el salario base del oficinista 1 del Poder Judicial (catalogadas por áreas generales normadas según artículo 79 de la Ley 7593).

Se debe de estimar el costo total de inversión por kilómetro con todos los diferentes costos contemplados por el MOPT, por aparte estimar el costo de mantenimiento por kilómetro que se cobrarán de forma adicional.

Costo total de la infraestructura = Costo Diseño + Costo Construcción + ... + ... + Costos Financieros.

Para la infraestructura:

Para el primer componente se debe de estimar la sumatoria de todos los costos contemplados por el MOPT y aplicarle una anualidad, utilizando como tasa de descuento de referencia, la tasa que se indica en el Artículo 57 del CNPT. Dado que estas infraestructuras por lo general se diseñan para una vida útil larga (superan los 25 – 30 años) y que bajo tales plazos el comportamiento de las anualidades es para efectos prácticos el mismo que una anualidad (canon) a perpetuidad, se utilizará este último concepto de perpetuidad para la estimación del canon, dada su facilidad de cálculo. Para cada uno de los componentes, la fórmula será la siguiente:

Anualidad por infraestructura = (Costo total de la infraestructura * tasa/100) + costos de mantenimiento

Tasa = según artículo 57 del CPNT indicada.

Para el terreno:

Adicionalmente se debe de incorporar el componente de cancelación por uso de espacio público de los derechos de vía en las rutas nacionales establecido en el artículo 79 de la Ley No. 7593 del 9 de agosto de 1996 y sus reformas “Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP)”, para lo que se debe de utilizar la metodología descrita en el punto 3.2 de este informe técnico.

Una vez estimado el valor del terreno que soporta la infraestructura de todo el trayecto del ducto, utilizando la metodología de áreas generales se aplicará también una estimación bajo el criterio de perpetuidad, de modo que la fórmula será la siguiente:

Anualidad por terreno = valor del terreno * (Tasa-2%) /100

Procediendo a sumar las dos anualidades a perpetuidad para calcular el total del canon por el uso del ducto.

Fecha del informe: 3 de noviembre de 2022.

Elaborado por:	Ramón Alberto Castro González Perito Valuador Área de Valoraciones Administrativas Administración Tributaria San José Oeste	
	Álvaro Jara Solís Perito Valuador Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias	



IV. BIBLIOGRAFÍA

Ley N°10216. *Diario Oficial La Gaceta N°106*. San José Costa Rica. 08 junio de 2022.

Ley 7509 de 9 de mayo de 1995 reformada y adicionada por La Ley 7729 del 15 de diciembre de 1997, La Gaceta No 245 del 19 de diciembre de 1997

Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias. (2021). INFORME DVAT-SVA-023-2020 DEL 12 DE JUNIO DE 2020 VERSION 2. Dirección General De Tributación. Ministerio de Hacienda.

Dirección General de Tributación. DGT-R-45-2020 Procedimiento para la fijación del canon de arrendamiento por la construcción y operación de redes públicas de telecomunicaciones y del canon por el uso de bienes de dominio público para la instalación de la infraestructura de telecomunicaciones. Ministerio de Hacienda. San José, Costa Rica. 21 de diciembre de 2020.

Dirección General de Tributación Órgano de Normalización Técnica Subdirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias, de la directriz del VA-01- 2001, “Procedimiento para la estimación del valor de derechos de arrendamiento de bienes inmuebles en las administraciones regionales de la Dirección General de Tributación”, dictada en febrero del 2001.

