

Nº DGT-R-028-2012—Dirección General de Tributación.- San José, a las 10 horas y 00 minutos del 23 de Octubre de 2012.

Considerando:

1º—Que el artículo 99 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios confiere facultades a esta Dirección General, para dictar normas generales que permitan la correcta aplicación de las leyes tributarias.

2º—Que para efectos de determinar el valor fiscal de los bienes grabados por la Ley N° 8683 de 19 de noviembre del 2008, denominada **Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda**, los artículos 4º y 10, establecen la obligación de utilizar los parámetros de valoración establecidos por la Dirección General de Tributación, que se indican en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva (MVBUTC), para el caso de las construcciones e instalaciones y los Modelos de Valoración, para los terrenos.

3º—.Que la disposición contenida en el segundo párrafo del artículo 10 citado, obliga a la Administración Tributaria a publicar los citados parámetros con 45 días de anticipación al inicio del período fiscal, el cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N° 8683 citada, se inicia el 1º de enero de cada año.

4º—.Que al entrar a regir la normativa establecida en la Ley N° 8683, la Dirección General de Tributación, mediante Resolución N° 30-2009 del 24 de setiembre del 2009, publicada en el Alcance N° 40 a la Gaceta N° 189 de 29 de setiembre del 2009, puso a disposición de los contribuyentes los “Criterios de Valoración” a que se refiere los citados artículos 4 y 10 de la Ley regulando además el procedimiento para determinar el valor fiscal del inmueble objeto del impuesto, así como los “Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos”.

5º—Que la Dirección General de Tributación, a través de la resolución N°DGT-R-035-2011, publicada en el Alcance Digital N°84 a La Gaceta N°206 del 27 de octubre del 2011, en su artículo 1º modificó el artículo 3º de la Resolución N°30-2009 y estableció los parámetros de valoración vigentes para el periodo fiscal 2012.

6º- Que para el periodo fiscal 2013 se requiere emitir el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, que es parte del modelo de valoración de bienes inmuebles del Órgano de Normalización Técnica (ONT), el cual está diseñado para determinar el valor de los bienes inmuebles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles N° 7509 de 9 de mayo de 1995, y que de conformidad con lo establecido en la Ley N° 8683 de 19 de noviembre de 2008, y su Reglamento, una vez aprobados por la Dirección General de Tributación, constituye un parámetro de valoración para determinar la base imponible del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, el cual se encuentra pendiente de publicación.

7º- Que para efectos del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, este Manual contiene una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a sus componentes, vidas útiles y valores. A los tipos se le asocia código alfanumérico y un valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o por unidad según sea el caso, además algunos valores asociados a las obras como equipo y actividades. El valor corresponde a la condición nueva del bien siendo una edad de un año o menos.

8º- El presente Manual es una actualización de los valores a agosto de 2012, razón por la cual modifican los valores publicados en la Gaceta N° 30 del viernes 11 de febrero de 2011.

9º—Que en consecuencia de lo anterior, y atendiendo nuevamente la obligación legal establecida en el artículo 10 de la Ley N° 8683 citada, la Dirección General de Tributación debe hacer del conocimiento público, los parámetros de valoración que deben regir a partir del período fiscal 2013.

Por Tanto

RESUELVE:

Artículo 1º.—Se modifica el artículo 3º de la Resolución N°30-2009 del 24 de setiembre del 2009, para que diga:

Artículo 3º—Parámetros de valoración. Se consideran criterios técnicos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9º del Reglamento de la Ley citada, los parámetros de valoración, que se detallan seguidamente:

A- El Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva, el cual constituye el Anexo B de esta resolución. Este manual se utiliza únicamente para la valoración de construcciones y demás instalaciones fijas y permanentes, y está disponible en la dirección: <http://dgt.hacienda.go.cr/Impuestosolidario/Impsolidfotalec/Paginas/C%C3%A1lculodelImpuestoSolidario.aspx>


B- Los mapas y las matrices de Valores por Zonas Homogéneas para la valoración de los terrenos, aplicables en todos los cantones del país. Estos parámetros están disponibles en la dirección: <http://dgt.hacienda.go.cr/valoraciones/Normativavaloraciontribadmin/Parametrosdevaloracion/Paginas/Reglasparaelimpuestosolidario.aspx>

Artículo 2º.— Se modifica el artículo 9º de la Resolución N°30-2009 del 24 de setiembre del 2009, para que diga:

Artículo 9º.— Herramienta de cálculo para determinación del valor de las construcciones. Para realizar la determinación del valor fiscal de las construcciones y de los terrenos, se podrá utilizar la herramienta de cálculo disponible en el portal del Ministerio de Hacienda. Dicha herramienta es un servicio que brinda la Dirección General de Tributación, para aquellas personas que requieran estimar el valor de los terrenos y de las construcciones e instalaciones fijas y permanentes utilizadas como vivienda habitual, ocasional o de recreo, que constituya una unidad habitacional. El valor resultante se consigna en moneda nacional, (colones) y servirá de orientación para determinar si la construcción está afecta a este impuesto. Esta herramienta de cálculo está basada en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva y en los mapas y matrices de valores por zonas homogéneas para la valoración de los terrenos.

Artículo 3º.— Vigencia. Esta Resolución rige a partir del 1º de enero del 2013.

Publíquese,


Carlos Vargas Durán
Director General de Tributación



<u>Elaborado por:</u> <u>Ana Lorena Lopez</u> <u>Alfaro.</u>	<u>VB° Ing. Hernán López</u> <u>Ruiz</u> <u>Subdirector Valoraciones</u> <u>Tributarias</u>	<u>VB° Lic. Norma</u> <u>Chavarría Arroyo</u> <u>Subdirección Técnico</u> <u>Jurídica</u>	<u>VB° Lic. Marieta</u> <u>Montero Zúñiga</u> <u>Directora</u> <u>Valoraciones Adm.</u> <u>y Tributarias</u>

ANEXO B



MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR PARA EL IMPUESTO SOLIDARIO

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
2013



Contenido

ANEXO B	4
INTRODUCCIÓN	1
OBJETIVO	1
METODO DE ACTUALIZACIÓN	1
ACTUALIZACIÓN PARA VIVIENDAS Y EDIFICIOS	2
TABLA N°1 ÍNDICES DE INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y MANO DE OBRA	2
METODO DE VALORACIÓN	3
METODO DE DEPRECIACIÓN	4
TABLA N°2 DEPRECIACIÓN POR ESTADO	5
DEFINICIONES DE LOS ESTADOS	6
FACTOR DE ESTADO	7
VIDA ÚTIL PROBABLE EN AÑOS	8
REMODELACIONES	9
PORCENTAJE DE REMODELACIÓN	9
TABLA N°3 COMPONENTES CONSTRUCTIVOS Y SU PONDERACIÓN RESPECTO AL TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN.	10
VIDA ÚTIL EFECTIVA	10
FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACIÓN	11
DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE DE REMODELACIÓN	12
TABLA N°4 COMPONENTES CONSTRUCTIVOS REMODELADOS	12
DETERMINACIÓN DE LA VIDA ÚTIL REMANENTE EFECTIVA	12
FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACIÓN	13
FACTOR DE BUENO	14
PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES ESPECIALES	15
VALORACIÓN DE PROPIEDADES EN CONDOMINIO	15
<i>Condominios verticales</i>	15
<i>Condominios horizontales</i>	16
<i>Condominios de terrenos</i>	17
<i>Formulario de avalúo de condominios</i>	17
DESCRIPCIÓN Y VALOR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	18
CONSTRUCCIONES	18
<i>Viviendas de Concreto</i>	18

Órgano de Normalización Técnica

Tipo VC01	18	
Tipo VC02	19	
Tipo VC03	20	
Tipo VC04	21	
Tipo VC05	22	
Tipo VC06	23	
Tipo VC07	24	
Tipo VC08	25	
Tipo VC09	26	
Tipo VC10	28	
<i>Viviendas de Madera</i>		30
Tipo VM01	30	
Tipo VM02	31	
Tipo VM03	32	
Tipo VM04	33	
<i>Vivienda de Bambú</i>		34
Tipo VB01	34	
<i>Vivienda de Adobe</i>		35
Tipo VA01	35	
<i>Vivienda de Bahareque</i>		36
Tipo VH01	36	
<i>Vivienda de Muro Seco</i>		38
Tipo VS01	38	
<i>Vivienda con Contenedores</i>		39
Tipo VR01	39	
<i>Cabañas</i>		40
Tipo CN01	40	
Tipo CN02	41	
<i>Vivienda de Vidrio</i>		42
Tipo VV01	42	
<i>Edificios de Apartamentos</i>		44
Tipo AP01	44	
Tipo AP02	45	
Tipo AP03	46	
Tipo AP04	47	
Tipo AP05	48	
Tipo AP06	49	
<i>Cabinas</i>		50
Tipo CB01	50	
Tipo CB02	51	
Tipo CB03	52	
Tipo CB04	53	
<i>Hoteles</i>		54
Tipo HT01	54	
Tipo HT02	55	
Tipo HT03	56	
Tipo HT04	57	
Tipo HT05	58	
<i>Edificios Religiosos</i>		59
Tipo CP01	59	
Tipo ER01	60	
Tipo ER02	61	
Tipo ER03	62	
<i>Gimnasios</i>		63
Tipo GM01	63	
Tipo GM02	64	
Tipo GM03	65	

Órgano de Normalización Técnica

<i>Galerón</i>	66
Tipo GA01	66
<i>Bodegas</i>	67
Tipo BO01	67
Tipo BO02	68
Tipo BO03	69
<i>Casa Club</i>	70
Tipo CL01	70
INSTALACIONES	71
CUADRO N°5 CLASE Y VALOR DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	71
CUADRO N°6 CLASE Y VALOR DE PISCINAS, AGUAS TURBULENTAS Y SAUNAS	73
CUADRO N°7 CLASE Y VALOR DE INSTALACIONES VARIAS	75
OBRAS COMPLEMENTARIAS	77
CUADRO N°8 CLASE Y VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS	77
ANEXO 1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE CUARTOS DE BAÑO	83
ANEXO 2 DESCRIPCIÓN GENERAL BATERÍAS DE BAÑO	84
ANEXO 3 DESCRIPCIÓN GENERAL DE MUEBLES DE COCINA	85

INTRODUCCIÓN

El Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva es parte del modelo de valoración de bienes inmuebles del Órgano de Normalización Técnica (ONT), este modelo está diseñado para determinar el valor de estos bienes para efectos tributarios según la Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (Ley 7509 y sus reformas), en el caso de las municipalidades. Además para efectos de las valoraciones realizadas por la Dirección General de Tributación, en el caso de la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda (Ley 8683) este instrumento se convierte en un parámetro de valor.

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. A los tipos se le asocia código alfanumérico y un valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o por unidad según sea el caso, además algunos valores asociados a las obras como equipo y actividades. El valor corresponde a la condición nueva del bien siendo una edad de un año o menos.

Esta edición, es una actualización de los valores a agosto de 2012, los cuales sustituirán a los publicados en la Gaceta N° 30 del viernes 11 de febrero de 2011.

OBJETIVO

Actualizar los valores del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva que es una herramienta de aplicación que permite la valoración de las construcciones, instalaciones y obras complementarias fijas y permanentes sujetas al Impuesto Sobre Bienes Inmuebles con base en criterios técnicos de valoración definidos por el Órgano de Normalización Técnica.

METODO DE ACTUALIZACIÓN

La actualización que se presenta a continuación se realizó con base en los índices siguientes:

- Índices de precios de Insumos para la Construcción
- Índices de precios de Mano de Obra
- Índice de Precios al Consumidor

Actualización para viviendas y edificios

Se aplican en la actualización los índices investigados mediante consulta a instituciones, empresas constructoras y profesionales independientes. Además para las viviendas clasificadas como VC, VM, VB, VA, VH y CN se aplican los Índices para la Construcción de Viviendas: Insumos para la Construcción y Mano de Obra, para edificios se aplican los Índices para la Construcción de Edificios: Insumos para la Construcción y Mano de Obra.

Para la determinación de los Índices de Insumos para la Construcción se toma como periodo base febrero de 2012 y se parte de una nueva serie de 100 acorde con la nueva metodología del Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC, para los Índices de Mano de Obra se toma como base el índice de diciembre de 2009 que corresponde a la última actualización del manual publicado en La Gaceta así como el Índice de Salarios Mínimos Nominales para el Sector Construcción del Banco Central de Costa Rica, el resultado se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N°1 Índices de Insumos para la Construcción y mano de Obra

INDICES DE INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y MANO DE OBRA	
EDIFICIOS	32.25 %
VIVIENDA	30.50%

FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

METODO DE VALORACIÓN

El modelo de valoración de bienes inmuebles desarrollado en el ONT consta de dos componentes:

- Plataforma de Valores de Terrenos (Mapas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas y Ecuación de Regresión), las cuales se encuentran a disposición en cada una de las municipalidades del país.
- Plataforma de Valores de Construcciones (Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, Valor y Método de Reposición)

El Método de Reposición o Método Comparativo usando el Valor de Reposición:

- 1- A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona del manual la tipología que más se asemeje, lográndose así el valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo o de reposición. A esta actividad se le denomina tipificar la construcción, instalación u obra complementaria. Para estos efectos se recomienda la capacitación previa y se procede a realizar los siguientes pasos:
 - ⊕ Clasificar el tipo de obra por usos y por materiales.
 - ⊕ Observar 6 indicadores básicos: materiales de paredes, repellos en paredes, tipo de pintura, tipo de acabados en pisos, tipo de acabados en cielos, tipo de estructura y de cubierta de los techos.
 - ⊕ Observar indicadores secundarios: diseño arquitectónico y equipamiento como muebles de cocina, baños, closets, cocheras, etc.
 - ⊕ Determinar el estado.
 - ⊕ Determinar la edad.
 - ⊕ Determinar el área en m².
 - ⊕ Seleccionar del manual la tipología que más se asemeje.
 - ⊕ Consignar el valor por metro metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo contiene cada tipología.
- 2- Asignar el valor económico por m, m², m³ o u aplicando el Método de Depreciación el cual considera la edad y el estado de conservación de la construcción, instalación u obra complementaria y de esta forma se estima el valor unitario depreciado.

METODO DE DEPRECIACIÓN

Método Ross Heidecke

El Método Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; que permite calcular una depreciación acorde con la realidad.

Incluye dos aspectos fundamentales que son:

⊕ Depreciación por edad, se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(edad) = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

Donde:

x = edad de la construcción

n = vida útil probable de la construcción

⊕ Estado se establece a través de la observación y estudio del inmueble para lo cual se utiliza la tabla N°2 (abajo inserta), se puede expresar la depreciación con la siguiente igualdad.

D (estado)= coeficiente de depreciación

Este método considera los siguientes principios básicos:

La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

Donde:

VA = valor actual

Vn = valor de nuevo para la edificación

x = edad actual

n = vida útil probable

E = factor de bueno por estado

Para la aplicación del Método Ross Heidecke se definen 9 categorías de estados de conservación como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N°2 Depreciación por Estado

DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC. DEPREC.
1	Edificaciones nuevas sin daños en estructura o acabados.	Óptimo (O)	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento total o parcial a nivel de acabados: repellos, pintura, reparación de ventanas, rodapiés, etc.	Muy Bueno (MB)	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos totalmente como guarniciones, marcos y ventanas, puertas, rodapiés, grifería, loza sanitaria y otros.	Bueno (B)	2.52
4	Ha recibido sustituciones parciales en estructuras secundarias como cielos, algunas paredes, cubierta, canoas, bajantes, parte del sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general).	Intermedio (I)	8.09

DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC. DEPREC.
5	Ha recibido sustituciones totales en estructuras secundarias como, cielos, pisos, paredes, cubierta, canoas y bajantes, sistema eléctrico y mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general)	Regular (R)	18.10
6	Ha recibido sustituciones parciales en estructuras primarias: cimentaciones, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.	Deficiente (D)	32.20
7	Ha recibido sustituciones en gran parte de estructuras primarias: entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.	Malo (M)	52.60
8	Requiere sustituciones en estructuras primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación.	Muy Malo (MM)	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición (DM)	100

FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Definiciones de los estados

A continuación se detallan cada uno de los estados de conservación:

Óptimo: Una construcción en estado óptimo es aquella que por su edad no ha requerido reparaciones de ningún tipo.

Muy Bueno: Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento, entre ellos se citan como ejemplo: reparaciones de fisuras a nivel de repellos y pintura.

Bueno: Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento en mayor cantidad, se citan cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, ventanas, grifería y otros.

Intermedio: Una construcción en estado intermedio requiere o ha recibido reparaciones y sustituciones parciales a nivel de estructuras secundarias como cielos, pisos, cubierta, paredes y sistema electro-mecánico.

Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere sustituciones totales en estructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, cubierta, paredes y sistema electro-mecánico.

Deficiente: Son construcciones que requieren sustituciones parciales a nivel de estructura primaria como cimientos, entresijos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas entre otros.

Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere sustituciones en gran parte a nivel estructural primario como, entresijos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.

Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación.

Demolición: Son aquellas construcciones en total estado de deterioro por lo que deben demolerse.

Factor de Estado

Para efectos de aplicación del Método Ross Heidecke en el modelo de valoración de construcciones, se consideran únicamente los estados enunciados anteriormente, con la finalidad de simplificar el procedimiento. Para obtener el factor de bueno (E), de acuerdo con el coeficiente de depreciación de la tabla anterior, se aplica la siguiente fórmula:

$$E = \frac{100 - \text{Coef. Deprec.}}{100}$$

Ejemplo

Determinar el valor actual de una vivienda de concreto Tipo VC01 con 15 años de edad, estado de conservación **BUENO**, vida útil probable de 60 años y un valor de reposición nuevo de ₡ 190 000, 00/m².

Se aplica la fórmula anterior:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

Donde:

Vn = valor de la tipología VC01 ¢ 190 000,00/m²

x = edad: 15 años

n = vida útil probable: 40 años

E = factor de bueno

De acuerdo con la fórmula anterior, el coeficiente de depreciación por estado es de 2,52:

$$E = \frac{100 - 2,52}{100} = 0,9748$$

Por consiguiente,

$$VA = 190000 * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{15}{40} + \frac{15^2}{40^2} \right) \right) * 0,9748$$

$$VA = \text{¢}172\,189,28/\text{m}^2$$

Por tanto, el valor por metro cuadrado actual depreciado redondeado para la edificación es de ¢172 189,28 de acuerdo con la fórmula de depreciación aplicada.

VIDA ÚTIL PROBABLE EN AÑOS

Las edades se refieren a vidas útiles probables en años para construcciones, instalaciones y obras complementarias en condiciones normales de estado y mantenimiento. Las edades se ofrecen con el propósito de guiar o ayudar al criterio del valuador, no obstante en aquellos casos en que el valuador realice la inspección de campo y considere que por el estado de la edificación la vida útil podría variar, puede modificarla en el caso específico coordinando y estableciendo la comunicación respectiva al Órgano de Normalización Técnica, a efecto de que dichos cambios queden respaldados en el expediente de cada municipalidad por el ONT.

Las vidas útiles de cada una de las construcciones, instalaciones y obras complementarias se definen con base en un exhaustivo estudio en las diferentes empresas constructoras, experiencia de profesionales en ingeniería, arquitectura y técnicos. Además, con base en estudios realizados en laboratorios de universidades y empresas privadas en resistencia de materiales de construcción quienes han definido la durabilidad de los mismos así como de los sistemas constructivos.

Las vidas útiles probables en años de cada una de las tipologías se encuentran en el aparte 9 Descripción y Valor de Construcciones, Instalaciones y Obras Complementarias del presente manual.

REMODELACIONES

Cuando una construcción o instalación presenta una remodelación importante, debe ser considerada en el cálculo ya que incide directamente en el valor del bien inmueble. En términos generales en tasación se considera que una remodelación sustancial incrementa la vida útil remanente probable de la edificación o sea que si un inmueble tiene una vida útil de 60 años y a los 30 años de existencia del mismo se realiza una remodelación, ésta causará “un incremento” en la vida útil remanente del inmueble, para el ejemplo, la vida útil remanente del inmueble es de 30 años previo a la remodelación, luego de la misma, la vida útil remanente será superior a los 30 años y el incremento estará en función de la importancia de la remodelación.

Para efectos de determinar el valor, se considera que la remodelación modifica la vida útil efectiva y el estado global de la edificación. Las ampliaciones son elementos independientes por lo que este método no aplica.

Para calcular ambos elementos, existen muchos métodos y entre ellos está el de ponderación usando el Porcentaje de Remodelación que se detalla a continuación.

Porcentaje de remodelación

Para estimar el porcentaje de Remodelación se aporta la siguiente tabla que pondera cada uno de los componentes de la construcción base con relación al total construido de tal forma que se pueda estimar el porcentaje que ha sido remodelado en una edificación. El porcentaje supone que la totalidad del componente fue mejorado, sustituido y/o reforzado.

Tabla N°3 Componentes constructivos y su ponderación respecto al total de la construcción.

Componente	Ponderación (%)
Cimientos	9
Pisos	8
Columnas	9
Entrepisos	9
Muros de carga	9
Viga corona	9
Cerchas	7
Acabados de pisos	7
Paredes livianas	7
Cielos	7
Techos	7
Instalación eléctrica	6
Instalación mecánica	6
Total	100

FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

El porcentaje de Remodelación es la adición de cada uno de los componentes que conforman la tabla anterior, por ejemplo: a una vivienda se le sustituye la cubierta en su totalidad siendo esto cerchas, cielos y techo; el porcentaje de remodelación es de 21% ya que se suman los porcentajes correspondientes a los componentes cerchas, cielos y techo. Cuando del total de la construcción solamente un porcentaje se va a remodelar, se considera la proporción; por ejemplo se va a remodelar lo correspondiente al 50% de la totalidad de los elementos mencionados, entonces se determina que $R = 0,21 * 0,50$; $R = 0,105$.

Vida Útil efectiva

Cuando una construcción es remodelada se obtiene como resultado un incremento de la expectativa de duración del inmueble, es decir que se incrementa la vida útil del inmueble.

Para determinar la “**vida útil remanente efectiva**” se requieren los siguientes datos, que se obtienen mediante la inspección de campo:

- ⊕ Porcentaje de remodelación
- ⊕ Vida útil de la remodelación
- ⊕ Estado de la remodelación
- ⊕ Edad de la remodelación
- ⊕ Vida útil de la construcción original
- ⊕ Estado de la construcción original
- ⊕ Edad de la construcción original

Para el cálculo de la “**vida útil efectiva**” se aplica la siguiente fórmula:

$$VU_e = VU_o * (1 - R) + VU_r * R$$

donde:

VU_e : vida útil remanente efectiva

VU_o : vida útil remanente de la construcción original

VU_r : vida útil remanente de la remodelación

R : porcentaje de remodelación

Factor de Estado de Conservación

(Después de la remodelación)

Para aplicar la depreciación con el Método Ross Heidecke, de conformidad con lo anotado anteriormente, es necesario definir cuál es el estado de conservación de la construcción que ha tenido la remodelación.

Para determinar el estado se determina de igual forma como se procedió con la vida útil efectiva.

$$f_e = f_o * (1 - R) + f_r * R$$

donde:

f_e : estado global

f_o : estado de la parte no remodelada

f_r : estado de la parte remodelada

R : porcentaje de remodelación

A continuación se procede a estimar el valor de una construcción con remodelación aplicando el procedimiento definido anteriormente.

Determinación del porcentaje de remodelación

Calcular el valor de una construcción que fue remodelada hace 5 años y se detalla a continuación:

Tabla N°4 Componentes constructivos remodelados

Componente	Ponderación (%)
Cerchas	7
Cielos	7
Techos	7
Total	21

Determinación de la Vida Útil Remanente Efectiva

Para determinar la Vida Útil Remanente Efectiva se requiere las siguientes características de la construcción:

- ⊕ Edad de la construcción: 35 años
- ⊕ Vida útil de la construcción: 40 años
- ⊕ Edad de la remodelación: 5 años
- ⊕ Vida útil de la remodelación: 40 años

$$VU_o : 40 - 35 = 5 \text{ años}$$

$$VU_r : 40 - 5 = 35 \text{ años}$$

$$R : 21\% = 0,21$$

sustituyendo en la fórmula:

$$VU_e = VU_o * (1 - R) + VU_r * R$$

$$VU_e = 5 * (1 - 0,21) + 35 * 0,21 = 3,95 + 7,35 = 11,30 \text{ años}$$

La vida útil remanente para la construcción remodelada es 11,30 años.

Factor de Estado de Conservación

Para determinar el Estado de Conservación de la construcción remodelada, es necesario conocer el estado de conservación de cada una de las partes del inmueble tanto de la parte original como de la remodelada.

Como ejemplo, la parte original o no remodelada tiene un estado de conservación regular con un factor = 0,819, la parte remodelada tiene un estado muy bueno con un factor igual a 0,9748.

$$f_o : 0,819$$

$$f_r : 0,9748$$

$$R : 0,21$$

Sustituyendo en :

$$f_e = f_o * (1 - R) + f_r * R$$

$$f_e = 0,819 * (1 - 0,21) + 0,9748 * 0,21 = 0,85171$$

El factor global para la construcción remodelada es de 0,85171, este factor es el que se debe usar en el cálculo de la depreciación y del valor unitario de la construcción.

Factor de Bueno

Finalmente se tienen todos los elementos para determinar la depreciación y el factor de bueno para la construcción según el ejemplo.

- ⊕ Vida útil: 46,3 años (edad actual de la construcción: 35 años + vida útil remanente: 11,30 años.
- ⊕ Factor de conservación: 0,85171
- ⊕ Edad: 35 años
- ⊕

$$FB = \left(1 - \frac{1}{2} * \left(\frac{edad}{vida\acute{u}til} + \frac{edad^2}{vida\acute{u}til^2} \right) \right) * factor\ de\ estado$$

$$FB = \left(1 - \frac{1}{2} * \left(\frac{35}{46,3} + \frac{35^2}{46,3^2} \right) \right) * 0,85171 = 0,286$$

$$FB = 0,286$$

$$Dep = 1 - 0,286 = 0,714$$

Si la construcción del ejemplo es una VC01 cuyo valor es de ¢ 190 000/m², entonces:

$$Valor = 0,286 * \text{¢}190000 = \text{¢}54340$$

Para el ejemplo, la construcción ya remodelada tiene un valor de ¢ 54 340/m²

Si se estima el valor de la construcción sin considerar la remodelación para una vivienda VC01 con 35 años y un estado de conservación regular f_o : 0,819 la depreciación y el valor son:

$$FB = \left(1 - \frac{1}{2} * \left(\frac{35}{40} + \frac{35^2}{40^2} \right) \right) * 0,819 = 0,147$$

$$Valor = 0,147 * \text{¢}190000 = \text{¢}27930$$

Nota: Se puede observar que la edificación con remodelación duplica su valor al incrementarse la vida útil y pasa de un valor sin remodelación de ¢27 930/m² a ¢54 340/m².

PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES ESPECIALES

Valoración de propiedades en Condominio

La propiedad en condominio es regulada por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 publicada en La Gaceta N° 229 el jueves 25 de noviembre de 1999 y se caracteriza por tener áreas de propiedad privada y áreas de propiedad común, es por ello, que la metodología para valorarlos varía con respecto a la valoración de los inmuebles que no están bajo el régimen de condominio.

Como propiedad privada se define aquella área que es de uso exclusivo del condómino y se conoce como finca filial, puede incluir tanto terreno como construcción. Las cosas comunes son de uso general o restringido, según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas. Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tienen en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio (art.9), incluye terreno, construcciones, instalaciones y obras complementarias y pueden ser de desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial, agrícola u otros.

De acuerdo a lo que establece el artículo 19 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: *“... son gastos comunes los impuestos... que afecten la propiedad común”*. Establece también este artículo que las municipalidades *“... deberán llevar una cuenta independiente para cada filial”*.

Actualmente existen condominios horizontales, verticales y de terrenos, puede darse además combinaciones de ellos conocidos como condominios mixtos y también aquellos en los que se mezclan diferentes usos conocidos como condominios combinados.

Condominios verticales

Los condominios verticales se caracterizan porque las edificaciones se han construido en forma vertical o en varios pisos (edificios de apartamentos, de oficinas o centros comerciales). Las filiales son áreas privadas y están

conformadas por los diferentes apartamentos, locales comerciales u otros, dependiendo del uso del mismo. Conforme al artículo 10 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, es de uso común el terreno, los cimientos, paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además de las vías de acceso, ductos eléctrico-mecánicos, ascensores y todo espacio construido de uso común. En estos casos, se tipifica el edificio, conforme a sus características constructivas de acuerdo con la categoría correspondiente: apartamentos (AP), edificio de oficinas (EO), centro comercial (CC) y otros.

La finca filial es área privada y está representada por el área de construcción. Para proceder con el avalúo, se valora cada área privada (apartamento, local, otro) conforme a la tipificación y depreciación. Para calcular el área común del edificio (pasillos, escaleras, zonas comunes, otros) se suman las áreas privadas (filiales) y se le restan al área total del edificio, el valor de esta área común dentro del edificio se calcula multiplicando el total del área común por el valor por metro cuadrado del edificio, dependiendo de la tipología y de la depreciación del mismo. En caso de existir construcciones, instalaciones y obras complementarias de uso común fuera del edificio, éstas se valoran por aparte. El monto de valor correspondiente a cada condómino (propietario), es la suma del valor del área privada mas, el valor total de las áreas comunes tanto del terreno como de las áreas comunes construidas internas y externas (pasillos, salas, piscina, parqueos, otros) multiplicado por el porcentaje de proporcionalidad que le corresponde a cada filial definido en la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público o en los planos constructivos los cuales deben verificarse con el documento registral.

Condominios horizontales

Los condominios horizontales se caracterizan porque las edificaciones se han construido en forma individual, una al lado de la otra o distantes una de otra; pueden ser de uso residencial, comercial, industrial, de oficina u otros. Si se encuentran dos o más usos son condominios horizontales combinados. En este caso puede haber áreas de terreno de uso privado y áreas de terreno de uso común. Se valora el terreno privado que constituye la finca filial, el terreno común se valora como una sola área, y el valor total deberá multiplicarse por el porcentaje de proporcionalidad de cada filial. Se valoran las áreas privativas construidas y las áreas comunes construidas por aparte. Se tipifican y valoran cada una de las construcciones de uso privado conforme a sus características constructivas y a su área.

Las construcciones, instalaciones y obras complementarias de uso común como bodegas, piscinas, calles, gimnasio, ranchos de B.B.Q., oficinas, casa club y otros se valoran individualmente y se suman sus valores para obtener el valor total de las obras comunes construidas. La suma del valor de cada una de las obras

comunes construidas es el valor total, el cual debe multiplicarse por el porcentaje de proporcionalidad que indica la escritura constitutiva para cada uno de los condóminos, obteniendo así el valor que le corresponde a cada propietario sobre las obras comunes construidas. Este porcentaje de valor de las obras comunes (terreno y construcción), debe sumarse al valor del área privada (terreno y construcción), para obtener el valor final que le corresponde a cada uno de los propietarios del condominio (condóminos).

Condominios de terrenos

Estos condominios se caracterizan porque las fincas filiales, que son áreas privadas, están conformadas por lotes y además existen áreas de terreno común. Como áreas comunes construidas se encuentra la calle de acceso y cualquier otra instalación o construcción de uso común, como pueden ser: piscinas, canchas, otros. En estos casos se valora como área privativa el terreno de cada filial. Por otra parte se valora el terreno común, así como las áreas comunes construidas. El valor de toda área común debe multiplicarse por el porcentaje de proporcionalidad asignado a cada filial, según la escritura constitutiva. Este porcentaje de valor sobre áreas comunes se suma al valor del área privada para obtener el valor total de que le corresponde a cada filial.

Para el caso en que se trate de condominios mixtos, es decir que se encuentren condominios verticales, horizontales y de terrenos o dos de ellos dentro de una sola finca matriz, el procedimiento a seguir es el mismo que el descrito para cada uno de los casos anteriores y el valor total de las áreas comunes tanto del terreno como de las áreas comunes construidas externas como piscina, parqueos y otros se multiplica por el porcentaje de proporcionalidad que le corresponde a cada filial.

Formulario de avalúo de condominios

En el formulario de declaración del Impuesto Solidario se dispone de casillas específicas para realizar el desglose de valor de los condominios y asignar tanto el valor total del condominio como el correspondiente a cada filial en cuestión, de manera tal que refleja claramente el procedimiento usado, los valores asignados al área común y privada y el porcentaje de proporcionalidad utilizado. Deben utilizarse los porcentajes de proporcionalidad establecidos en la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público, en caso de contar con los planos constructivos, en ellos se especifican los porcentajes de proporcionalidad que deben verificarse con el documento registral.

DESCRIPCIÓN Y VALOR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Construcciones

Viviendas de Concreto

Si la vivienda se encuentra en condominio, debe consultarse el punto 8.1.2 Condominios horizontales.

Tipo VC01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado.
Paredes	Externas de bloques de concreto, baldosas prefabricadas, internas de fibrocemento a un forro o prefabricadas, repello quemado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28 sin canoas.
Cielos	Sin cielos, en algunos casos puede presentar cielos.
Pisos	Concreto afinado con o sin ocre.
Baños	Un cuarto de baño económico, puede estar enchapado con cerámica o azulejo económico.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica, ventanas con marcos de madera, algunas veces de aluminio, marcos de puertas en madera, un fregadero sobre una estructura sencilla de metal, pila posterior. Una o dos plantas.
VALOR	¢190 000 / m²

Tipo VC02

Vida Útil	40 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, fibrocemento o baldosas prefabricadas, internas con láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) a un forro, repello quemado y pintura.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de fibrocemento o similar.
Pisos	Terrazo, cerámica o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Puerta principal y posterior de tablero en Caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de mediana calidad, ventanas con marcos de madera o aluminio, fregadero sobre mueble de concreto. Espacio para corredor opcional. Una o dos plantas.
VALOR	¢240 000 / m²

Tipo VC03

Vida Útil	50 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, fibrocemento o baldosas prefabricadas, internas con láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) doble forro, repello fino y pintura.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Terrazo, cerámica o similar.
Baños	Dos cuartos de baño normales.
Otros	Puerta principal, posterior e internas de tablero en Caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de mediana calidad, ventanas con marcos de aluminio, rodapiés, closets con puertas en Caobilla o similar, fregadero sobre mueble de concreto. Espacio para corredor y cochera sencilla para un vehículo. Una o dos plantas.
VALOR	¢300 000 / m²

Tipo VC04

Vida Útil	60 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado, paneles estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, fibrocemento o baldosas prefabricadas, internas con láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) doble forro, repello fino y pintura.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, láminas onduladas de hierro galvanizado #26, canoas y bajantes hierro galvanizado tipo pecho paloma o PVC.
Cielos	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Terrazo, cerámica de mediana calidad, porcelanato.
Baños	Dos cuartos de baño buenos.
Otros	Puertas principal y posterior de tablero de caobilla o similar, puertas interiores con tableros de fibra de madera conglomerada o similar, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de aluminio, rodapiés, molduras, cornisas y vigas banquinas sencillas. Mueble de cocina bueno. Closets con puertas tipo celosía de Laurel o similar. Cochera para uno o dos vehículos con acabados sencillos. Una o dos plantas.
VALOR	¢340 000 / m²

Tipo VC05

Vida Útil	60 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado, paneles estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, baldosas prefabricadas o paneles estructurales con poliestireno, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), láminas de tabla cemento (Durock), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock) doble forro repello fino y enmasillado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, láminas esmaltadas, galvanizadas y/o de acero, estructurales, imitación teja o similar, canoas y bajantes de hierro galvanizado con diseño pecho paloma o PVC.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Cerámica, madera laminada y/o porcelanato todos de mediana calidad.
Baños	Dos cuartos y medio de baño buenos.
Otros	Puerta principal de tablero de Laurel, con marcos de 10cm, guarnición, puertas interiores de madera o melaminatermoformada, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de aluminio bronce o plata y vidrios color bronce, humo o similar, rodapiés, molduras, cornisas y vigas banquinas. Muebles de cocina bueno. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Diseño especial en fachada, ventanas y techos. Cochera para uno o dos vehículos con portones eléctricos y acabados sencillos. Una o dos plantas.
VALOR	¢385 000 / m²

Tipo VC06

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio, paneles estructurales con poliestireno.
Paredes	Bloques de concreto o paneles estructurales con poliestireno, repello fino enmasillado, sectores de vidrio, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), repello fino y enmasillado. Diseño elaborado en fachadas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, teja de barro, teja asfáltica o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado, diseño tipo pecho paloma o similar.
Cielos	Tablilla PVC, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar, artesonados o tablilla de madera de buena calidad o similar.
Pisos	Cerámica, madera laminada y/o porcelanato o similar todos de mediana calidad.
Baños	Un cuarto de baño muy bueno mediano en el cuarto principal, un cuarto de baño bueno y uno normal de servicio.
Otros	Puerta principal de Cedro con tableros y diseño especial con vitral pequeño de buena calidad, puerta posterior e internas de tablero de Cedro amargo o similar, cerrajería de muy buena calidad. Amplios ventanales con marco de aluminio color bronce o plata, PVC o madera de buena calidad y vidrios color bronce, humo o similar, con diseños en ventanas tipo francés, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños. Mueble de cocina muy bueno. Closets de madera con puertas de celosía de Cedro, PVC o similar, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Cochera para dos vehículos con portones eléctricos y acabados sencillos con acabados de mediana calidad. Una o dos plantas.
VALOR	¢425 000 / m²

Tipo VC07

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio, paneles estructurales con poliestireno.
Paredes	Bloques de concreto, con alturas de 2,80m a 3,00m puede tener algunos enchapes de piedra laja, acabado estuco o similar. En algunos sectores láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), fachadas especialmente diseñadas con aleros artesonados.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, teja de barro con láminas onduladas de hierro galvanizado, teja asfáltica o similar. Diseños de cubierta con pendientes pronunciadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura u ocultas por precintas, bajantes internos de PVC.
Cielos	TablillaPVC , algunas áreas de artesonados o tablilla de maderas de muy buena calidad, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños especiales o similar.
Pisos	Cerámica, madera laminada y/o porcelanato o similar todos de muy buena calidad.
Baños	Un cuarto de baño principal muy bueno, dos y medio muy buenos y uno normal de servicio.
Otros	Puerta principal de Cedro con tableros y diseño especial con vitral, puerta posterior e internas de tablero de Cedro amargo o similar, cerrajería de muy buena calidad. Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado, PVC o madera de buena calidad y vidrios color bronce, humo o similar, PVC o madera de buena calidad, con diseños en ventanas tipo francés, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Mueble de cocina muy bueno. Closets de madera de Cedro o similar, de buen acabado. Cochera para dos vehículos con portones eléctricos y acabados de buena calidad. Una o dos plantas.
VALOR	¢540 000 / m²

Tipo VC08

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo o mixto, con alturas de 3,00m y dobles alturas. Amplios sectores de vidrio, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), fachaletas. Acabados con estuco o similar. Fachadas especialmente diseñadas.
Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes con bóvedas. Lámina pizarra, teja de barro con láminas onduladas de hierro esmaltado, teja asfáltica o similar, todos con aislantes, puede incluir algunos domos y estructuras coladas en sitio. Canoas, bajantes y botaguas de acero inoxidable, con diseños especiales o similares.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños especiales, artesonados y/o tablilla de maderas finas con acabados laqueados o similares, ladrillo o concreto.
Pisos	Porcelanatos, cerámicas de excelente calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño principal lujoso, dos y medio lujosos y uno de servicio muy bueno.
Otros	Puerta principal de Cedro a dos hojas o de hierro con vitrales o vidrios especiales e internas de tablero de madera de Cedro con cerrajería de excelente calidad guarniciones. Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, PVC o madera de excelente calidad con diseño tipo francés, vitrales, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Mueble de cocina de lujo. Closets en maderas de Cedro o similar. Cochera para dos vehículos con portones eléctricos y acabados de buena calidad. Una o dos plantas.
VALOR	¢710 000 / m²

Tipo VC09

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto de más de 15cm de espesor, ladrillo, con alturas de más de 3,00m o más; y algunas paredes con diseños especiales coladas en sitio. En algunos sectores láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), fachaletas. Acabados con estuco o similar. Espacios de dobles o triples alturas con detalles como relieves y columnas falsas. Amplios ventanales de piso a cielo. Enchapes de maderas finas, mármol, estuco u otros materiales de calidad.
Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes. Teja de barro con aislante y con láminas onduladas de hierro esmaltado o similar. Domos y estructuras de concreto coladas en sitio con diseños especiales. Canoas y bajantes de bronce, con diseños especiales o similares.
Cielos	Artesonados o tablilla de maderas finas como Cristóbal con acabados laqueados o similares, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños de pañuelo, cúpulas, bóvedas con nervaduras u otros de ladrillo o concreto colado.
Pisos	Mármol, porcelanato de alta resistencia rectificadas, cerámicas importadas, maderas finas como Cristóbal o similar, parquet de Almendro o similar acabados con poliuretano.
Baños	Un cuarto de baño principal más otros lujosos amplios, uno de servicio muy bueno.

Otros	<p>Puertas internas y externas de madera sólida de Cedro de 5cm de espesor, secada al horno, de tableros con cerrajería de lujo, la principal en dos hojas en finas maderas o de hierro, con vitrales, con marcos de seguridad, buques de puertas y ventanas en forma de arcos, con marcos de madera y guarnición moldurados y entintados, rodapié de 15cm, moldurado y entintado. Amplios ventanales y puertas de vidrio con marcos de aluminio anodizado importado, color bronce o de madera de excelente calidad, con diseños tipo francés, arcos de medio punto u otro, con guarniciones, banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños. Fachadas especialmente diseñadas. Amplias cocinas con mueble de lujo. Muebles de closet en dormitorios, cuarto de pilas y garaje, de maderas de buena calidad o laminados, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Los acabados de estas residencias contemplan un porcentaje alto de materiales especialmente importados para el cliente como mármoles, vitrales, grifería y elementos decorativos. Por lo general superan áreas de 500,00m² y presentan instalaciones como piscinas y casetas de vigilancia entre otros y obras complementarias como muros, tapias, pavimentos adoquinados y otros. Sistema electromecánico de última tecnología en calidad y cantidad. Sistemas de seguridad, sonido, aire acondicionado, contra incendios y otros. Cochera para más de cuatro vehículos con portones eléctricos de muy buenos acabados. Una o dos plantas.</p>
VALOR	¢1 200 000 / m²

Tipo VC10

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas de grandes espesores, vigas y muros en concreto armado, colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto de más de 15cm de espesor, ladrillo, con alturas de más de 3,00m o más; y algunas paredes con diseños especiales coladas en sitio. En algunos sectores láminas cementicias (Plystone o Plyrock), fachaletas. Acabados con estuco o similar. Espacios de dobles o triples alturas con detalles como relieves y columnas falsas. Amplios ventanales de piso a cielo. Enchapes de maderas finas, mármol y materiales de excelente calidad.
Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes. Losas de cubierta algunas veces con capas vegetales. Teja de barro con aislante y con láminas onduladas de hierro esmaltado o similar. Domos y estructuras de concreto coladas en sitio con diseños especiales. Canoas y bajantes de bronce, con diseños especiales o similares.
Cielos	Artesonados de maderas finas como Cristóbal con diseños artesanales, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños de pañuelo, cúpulas, bóvedas con nervaduras u otros de ladrillo o concreto colado.
Pisos	mármol, porcelanatos de alta resistencia rectificadas, cerámicas importadas, maderas finas como Cristóbal o similar, parquet de Almendro o similar acabados con poliuretano.
Baños	Cuartos de baño lujosos amplios y de servicio muy bueno.

Otros Puertas internas y externas de maderas finas trabajadas artesanalmente, hierro forjado y vitrales artesanales, con marcos de seguridad con cerrajería de lujo, guarniciones de maderas finas. Amplios ventanales y puertas de vidrio temperado con marcos de aluminio anodizado importado color bronce o de madera de excelente calidad, guarniciones, molduras banquetas y/o cornisas en concreto armado colado in situ con diferentes diseños. Buques de puertas y ventanas en forma de arcos, con marcos de madera y guarnición moldurados y entintados, rodapié de 15cm, moldurado y entintado. Amplias cocinas con mueble de lujo. Muebles de closet en dormitorios, cuarto de pilas y garaje, de maderas finas, escaleras de maderas finas, concreto colado, barandales de hierro forjado. Los acabados de estas residencias contemplan materiales especialmente importados para el cliente como mármoles, aceros, vidrios, grifería y elementos decorativos. Fachadas especialmente diseñadas. Por lo general superan áreas de 500,00m², pueden contener cava, espejos de agua o piscinas internas e instalaciones como piscinas y casetas de vigilancia entre otros y obras complementarias como muros, tapias, pavimentos adoquinados y otros. Una característica particular de estas viviendas es la contratación de mano de obra artesanal es contratada por periodos prolongados para la confección de encofrados de bóvedas en cielos, cava y trabajos en maderas finas para muebles, cielos y paredes, el diseño las convierte en obras excepcionales. Cochera para más de cuatro vehículos con portones eléctricos de muy buenos acabados. Una, dos o más plantas.

VALOR **¢1 400 000 / m²**

Viviendas de Madera

Tipo VM01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Zócalo de bloques de concreto, Madera generalmente de Cedro en columnas, cadenillos y soleras de 5cm x 75cm.
Paredes	Un solo forro de tabla o fibrocemento. Paredes exteriores de madera, en algunos casos las laterales forradas con láminas de hierro galvanizado o internas de fibrocemento a un forro.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28 una o dos aguas, sin canoas ni bajantes.
Cielos	Tabla, madera aglomerada o similar.
Pisos	Tablón semiduro, cascote o mosaico.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica, mueble de cocina económico. Ventanas con marcos de madera, pila posterior. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con un corredor con una o dos ventanas. Una o dos plantas.
VALOR	¢ 230 000 / m²

Tipo VM02

Vida Útil	40 años.
Estructura	Madera generalmente de Cedro en columnas, cadenillos y soleras de 10cm x 15cm.
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, algunas áreas con fibrocemento a doble forro y pintura.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28 una o dos aguas, canoas y bajantes.
Cielos	Tablilla PVC o tablilla biselada de regular calidad semidura con diseños sencillos, madera laminada o similar.
Pisos	Tabloncillo de 25cm x 5cm o contrapiso de concreto con terrazo sencillo o mosaico.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Puertas principal y posterior de tablero de Caobilla o similar, puertas interiores con tableros de fibra de madera conglomerada o similar, cerrajería de mediana calidad, mueble de cocina económico. Closets con puertas tipo celosía de Laurel o similar. Acabados de regular calidad, muebles de cocina y closet. Guarniciones en ventanas y puertas con maderas biseladas. Cochera con acabados sencillos para un vehículo. Una o dos plantas.
VALOR	¢ 340 000 / m²

Tipo VM03

Vida Útil	50 años.
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas, cadenillos y soleras de 10cm x 15cm.
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, de buena calidad (Laurel, Ciprés, Surá), algunas de fibrocemento.
Cubierta	Cerchas de madera, perfiles metálicos. Teja de hierro galvanizado o similar. Caídas a dos y cuatro aguas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Artesonados, tablilla biselada de buena calidad o similar o tablilla PVC.
Pisos	Madera tipo tabloncillo machihembrado de 25cm x 5cm ó 25cm x 10cm, terrazo, loseta de barro, mosaico en diversos tonos, cerámica rústica o similar.
Baños	Dos cuartos de baño buenos.
Otros	Puerta principal y posterior de tablero en Caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de madera, rodapiés, closets con puertas en Laurel o similar. Mueble de cocina bueno. Guarniciones, rodapiés y cornisas de maderas de buena calidad biseladas. Precintas y angulares con diseños naturalistas o geométricos en madera, barandas balaustradas en corredores o balcones. Pueden tener áticos. Corredores amplios en la fachada principal y en la posterior. Cochera para dos vehículos con acabados de mediana calidad. Una o dos plantas.
VALOR	¢500 000 / m²

Tipo VM04

Vida Útil	60 años.
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas, cadenillos y soleras de 15cm x 20cm.
Paredes	Doble forro de tablilla biselada de muy buena calidad.
Cubierta	Cerchas de madera, perfiles metálicos. Teja de barro, cubiertas a dos, cuatro y más aguas con altas gradientes. Canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Tablilla PVC, artesonado o con tablilla, Almendro o similar.
Pisos	Cerámica de excelente calidad, tabloncillo o parquet en Almendro o similar.
Baños	Cuarto de baño principal de mediano tamaño muy bueno, uno y medio de visitas muy buenos y otro de servicio normal.
Otros	Puerta principal de Cedro con tableros y diseño especial, puerta posterior e internas de tablero de Cedro amargo o similar, cerrajería de buena calidad. Amplios ventanales con marco de madera con diseños en ventanas tipo francés. Cocinas de mediano tamaño con mueble muy bueno. Closets de madera de cedro con buenos acabados, guarniciones, rodapiés y cornisas (interiores y exteriores) de maderas de buena calidad biseladas. Se encuentran precintas y angulares con diseños naturalistas o geométricos en maderas finas o hierro forjado, barandas balaustradas en corredores y balcones, columnas con capiteles de diferentes diseños, frontones, buhardillas y desvanes. Corredores amplios perimetrales o solo en la fachada principal y en la posterior. Patios de luz con jardines internos. Espacios amplios y centrales con dobles alturas y con iluminación y ventilación naturales a través de vidrios, vitrales o domos. Pasillos centrales. Cochera para dos o más vehículos con buenos acabados con portones eléctricos y acabados sencillos. Una o dos plantas.

VALOR **¢770 000 / m²**

Vivienda de Bambú

Tipo VB01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Bambú, zócalo de bloques de concreto, entramado de bambú con estructura de madera de 10cm x 15cm.
Paredes	Bambú recubierto con mortero.
Cubierta	Cerchas de bambú. Láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto lujado, cerámica económica.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica, mueble de cocina económico. Ventanas con marcos de madera o bambú, pila posterior. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con un corredor con una o dos ventanas. Una planta.
VALOR	¢115 000 / m²

Vivienda de Adobe

Tipo VA01

Vida Útil	100 años.
Estructura	Madera generalmente de Cedro en columnas (horcones), cadenillos (pisos) y soleras (vigas). Cimientos de piedra ciclópea y bases de piedra tallada de 10cm x 15cm.
Paredes	Adobes que consiste en bloques de barro arcilloso: tierra negra (vegetal) y tierra roja (arcilla) mezclado con pasto y boñiga, encofrados y secados al aire, colocados como mampostería.
Cubierta	Cerchas y largueros de madera. Teja de barro sin cielos.
Cielos	Sin cielos.
Piso	Losetas de barro, concreto lujado o piso de tierra.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica, mueble de cocina económico. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con corredores perimetrales y patios internos, ventanas con marcos de madera, fijas u hojas abatibles. Una planta.
VALOR	¢130 000 / m²

Vivienda de Bahareque

Tipo VH01

Vida Útil	100 años.
Estructura	Madera generalmente de Cedro en columnas (horcones), cadenillos (pisos) y soleras (vigas). Cimientos de piedra ciclópea y bases de piedra tallada de 10cm x 15cm.
Paredes	Bahareque que consiste en caña brava en forma horizontal de columna a columna, rellena con barro arcilloso: tierra negra (vegetal) y tierra roja (arcilla) mezclado con pasto, boñiga y teja quebrada colocada en hileras horizontales a lo largo de las paredes.
Cubierta	Cerchas y largueros de madera. Teja de barro.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Losetas de barro, concreto lujado o piso de tierra.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica, mueble de cocina económico. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con corredores perimetrales y patios internos, ventanas con marcos de caña, fijas u hojas abatibles. Una planta.
VALOR	¢135 000 / m²

Nota sobre Viviendas de Adobes y Viviendas de Bahareque

Las casas originales de adobe y de bahareque fueron construidas hacia la segunda mitad del siglo XIX, en su mayoría han sufrido reparaciones y remodelaciones debido a daños estructurales causados por sismos y factores climáticos como la lluvia o el viento. Estos daños unidos a la longevidad típica de estos sistemas constructivos permiten sugerir que estas edificaciones que aún presenten su estado original no son de interés fiscal.

Algunas casas de adobe y bahareque son de interés cultural e histórica así determinado por el ministerio de Cultura Juventud y Deportes han sido declaradas patrimonio histórico arquitectónico del país según el artículo 2º de la Ley N° 7555 Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica y quedan exentas del pago de impuesto sobre bienes inmuebles según lo establecido en el artículo 14º de la misma ley.

Las casas de adobe y bahareque con reparaciones, ampliaciones y/o remodelaciones con materiales de construcción diferente al original y de uso reciente, se valoran, siempre y cuando el porcentaje sea igual o superior al 50% del total de la obra, en cuyo caso se clasifican de acuerdo al material empleado, utilizando el código respectivo sea para madera o concreto. Debe utilizarse, para estas viviendas, el uso del Método de depreciación Ross Heidecke para 60 años de vida útil. Además, se propone el uso de la edad efectiva calculada en forma convencional, es decir, considerando la fecha de construcción, la reparación y/o remodelación y el porcentaje remodelado.

Vivienda de Muro Seco

Tipo VS01

Vida Útil	30 años.
Estructura	Perfiles de acero galvanizado perforaciones fijados con tornillos de acero galvanizado en la base, vigas y elementos horizontales y verticales.
Paredes	Exteriores e internas de láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) de 8mm y 11mm, las paredes internas pueden ser a un forro.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas 17mm onduladas de hierro galvanizado # 28 sin canoas.
Cielos	Láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) de 14mm y 17mm y cielos falsos de 5mm de espesor.
Pisos	Loseta de vinyl, cerámica o similar. Puede estar sobre bases de concreto.
Entrepisos	Perfiles de carga de acero de Plyrock de 20mm ó 22mm de espesor.
Baños	Un cuarto de baño económico o normal.
Otros	Empleo de masillas, cintas y pegantes para las uniones y acabados. Puerta principal y posterior en madera laminada. Mueble sencillo en la cocina. Cochera para uno o dos vehículos con acabados sencillos y portón eléctrico. Una o dos plantas.
Nota	Si la construcción se ubica en la segunda planta de una VC, debe valorarse la VC según corresponda y valorarse la segunda planta con la tipología VS01 en un 80% del valor asignado a esta tipología y sumarse ambos montos.
VALOR	¢200 000 / m²

Vivienda con Contenedores

Tipo VR01

Vida Útil	30 años.
Estructura	Contenedores de acero, aluminio o madera contrachapada sobre cimientos de concreto elevados del suelo.
Paredes	Contenedor de acero, aluminio o madera contrachapada recubierto en el exterior con pintura epóxica y en el interior con material aislante térmico, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock).
Cubierta	Contenedor o láminas onduladas de hierro galvanizado con cerchas metálicas. Canoas y bajantes de bronce, con diseños especiales o similares.
Cielos	Tablilla PVC, material aislante térmico, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock).
Pisos	Láminas cementicias o similares (Plystone o Plyrock), recubrimiento de vinil, cerámica o madera.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Puertas de tablero en Caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de mediana calidad, ventanas con marcos de madera o aluminio, fregadero sobre mueble de metal. Estas construcciones se caracterizan por reciclar contenedores. Las dimensiones son 2,43m de ancho x 12,19m de largo x 2,59m ó 2,89m de alto con un área de 29,62m ² son los más usados en viviendas o 2,43m de ancho x 6,09m de largo x 2,59m ó 2,89m de alto con un área de 14,79m ² . El área se determina multiplicando el área del contenedor por la cantidad de los mismos más áreas conectoras.
Nota	El diseño puede consistir en un solo contenedor o módulo o dos o más interconectados o superpuestos. Los conectores con sistemas constructivos generalmente en metal o muro seco.
VALOR	¢235 000 / m²

Cabañas

Tipo CN01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de maderas de plantación tratadas como Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés de 10cm x 10cm o de 10cm x 15cm sobre cimientos de concreto con perfiles metálicos o madera sobre bases de concreto.
Paredes	Madera de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés tratadas en tablones, tucas o medias tucas, traslapadas o machihembradas con acabado natural o entintada.
Cubierta	Cerchas de madera de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés artesonado o recubierto con láminas estructurales acanaladas. Dos aguas.
Cielos	Tablilla de Teca, Melina, Eucalipto, Pino, Ciprés.
Pisos	Cerámica, tablones de madera de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Puerta principal, posterior e internas de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés, cerrajería de normal. Ventanales con marco de madera con diseños sencillos, mueble de cocina económico. Corredor frontal. Una planta.
VALOR	¢220 000 / m²

Tipo CN02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de maderas de plantación tratadas como Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés de 10cm x 10cm o de 10cm x 15cm sobre cimientos de concreto con perfiles metálicos o madera sobre bases de concreto y zócalos.
Paredes	Madera de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés tratadas en tablones, tucas o medias tucas, traslapadas o machihembradas con acabado natural o entintada, algunas paredes de concreto.
Cubierta	Cerchas de madera de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés artesonado o recubierto con láminas estructurales acanaladas. Varias aguas y a diferentes niveles.
Cielos	Tablilla de Teca, Melina, Eucalipto, Pino, Ciprés o láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Cerámica, tablones de madera de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés.
Baños	Un cuarto de baño bueno.
Otros	Puerta principal, posterior e internas de Teca, Melina, Eucalipto, Pino o Ciprés con tableros y diseño especial, cerrajería de buena calidad. Amplios ventanales con marco de madera con diseños en ventanas tipo francés, o sencillas, mueble de cocina bueno. Corredores amplios perimetrales o solo en la fachada principal y en la posterior. Espacios amplios, pueden ser de dobles alturas, pasillos centrales y áticos. Enchapes en piedra. Cochera para dos o más vehículos. Una, dos o tres plantas.
VALOR	¢300 000 / m²

Vivienda de Vidrio

Tipo VV01

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio o perfiles de metal.
Paredes	Bloques de vidrio templado y laminado con polivinilbutiral en muros cortina, piel de vidrio o suspendidos y parcialmente enmarcados con herrajes y accesorios tipo rótulas o arañas fijados a columnas estructurales y/o costillas de vidrio. Vidrio opaco para revestimiento de antepechos. Paños de concreto colado, ladrillo, algunos sectores láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), fachaletas, espacios de dobles o triples alturas con detalles en texturas.
Cubierta	Cerchas y artesonados de maderas finas o de perfiles de hierro con diseños especiales para diferentes alturas de techo, fuertes y/o pendientes mínimas. Láminas de hierro rectangular esmaltado o similar. Domos y estructuras de concreto coladas en sitio con diseños especiales. Canoas y bajantes de acero, con diseños especiales o similares.
Cielos	Estructuras de acero expuesto con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), áreas con ladrillo o concreto colado.
Pisos	Mármol, porcelanatos de alta resistencia rectificadas, cerámicas importadas, maderas finas como Cristóbal o similar, parquet de Almendro o similar acabados con poliuretano.
Baños	Un cuarto de baño principal más otros lujosos amplios, uno de servicio muy bueno.

Otros Puertas internas y externas de vidrio, internas de Cedro de 5cm de espesor, secada al horno, de tableros con cerrajería de lujo, con marcos de seguridad. Muebles de closet en dormitorios, cuarto de pilas y garaje, de maderas de buena calidad o laminados, escaleras de concreto o huellas de Cristóbal o similar, barandales de acero. Amplias cocinas con mueble de lujo de acero laminado. Presentan Garaje para más de cuatro vehículos de muy buenos acabados. Los acabados de estas residencias contemplan un porcentaje alto de materiales especialmente importados para el cliente como vidrios, mármoles y grifería. Se caracterizan por ser construcciones empleando el concepto minimalista, en algunos diseños se emplean cimientos especiales para la suspensión de la obra. Por lo general superan áreas de 500,00m², pueden contener cavas, espejos de agua o piscinas internas y presentan instalaciones como piscinas y casetas de vigilancia entre otros y obras complementarias como muros, tapias, pavimentos adoquinados y otros. Sistema electromecánico de última tecnología en calidad y cantidad. Sistemas de seguridad, sonido, aire acondicionado, contra incendios y otros. Garaje para más de cuatro vehículos de muy buenos acabados. Una, dos o más plantas.

VALOR **¢1 300 000 / m²**

Edificios de Apartamentos

Si el edificio de apartamentos se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio, debe consultarse el punto 8.1.1 Condominios verticales.

Tipo AP01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Paredes internas de madera laminada o lámina de fibra de vidrio y yeso (DensGlass).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado #28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado expuestas.
Cielos	Viguetas expuestas o láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) de 14mm y 17mm y cielos falsos de 5mm de espesor o viguetas expuestas.
Entrepisos	Perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado y losa de concreto colada en sitio.
Pisos	Terracín o cerámica económica.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Puertas en madera laminada, cerrajería económica, ventanas con marcos de madera, algunas veces de aluminio, marcos de puertas en madera, fregaderos sobre muebles de concreto. Una, dos o tres plantas.

VALOR **€320 000 / m²**

Tipo AP02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado #28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Concreto lanzado o viguetas expuestas o láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass) con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock).
Entrepisos	Losa de concreto armado colado en sitio o similar.
Pisos	Terrazo o cerámica regular.
Baños	Un cuarto de baño bueno.
Otros	Puertas de tablero en Caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de mediana calidad, ventanas con marcos de madera o aluminio, fregaderos sobre muebles de concreto. Fachadas especialmente diseñadas con aleros artesonados. Agua distribuida a presión mediante bomba eléctrica, intercomunicadores, planta eléctrica de emergencia. Espacio para un vehículo por apartamento. Puede tener ascensor. Edificios de una a cuatro plantas.
VALOR	¢430 000 / m²

Tipo AP03

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) de 8mm y 11mm, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), enchapes de piedra laja, ladrillo ornamental u otro.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas de hierro galvanizado y bajantes de PVC internos, con red de recolección subterránea.
Cielos	Concreto lanzado o viguetas expuestas.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica y/o alfombra de buena calidad, pisos laminados o similares.
Baños	Dos cuartos de baño y medio buenos.
Otros	Puerta principal de tablero de Laurel, con marcos de 10cm, guarnición, puertas interiores de madera o melaminatermoformada, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de aluminio bronce o plata y vidrios color bronce, humo o similar, rodapiés, molduras, cornisas y vigas banquinas. Muebles de cocina bueno. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Agua distribuida a presión mediante bomba eléctrica, intercomunicadores, planta eléctrica de emergencia. Espacio para un vehículo por apartamento. Puede tener ascensor. Edificios de una a varias plantas.
VALOR	¢520 000 / m²

Tipo AP04

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo con repello fino, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), acabado estuco, algunos enchapes de piedra laja, ladrillo o maderas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Techos con altas gradientes de teja de barro o similar. Canoas de hierro galvanizado con pintura, de diseño pecho paloma u ocultas por precintas. Bajantes de PVC internos.
Cielos	Concreto lanzado o viguetas expuestas. Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla o artesonado en algunos sectores. Láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) de 14mm y 17mm y cielos falsos de 5mm de espesor.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de buena calidad, parquet de teca o similar, alfombra de buena calidad.
Baños	Cuarto de baño principal muy bueno mediano, otro bueno y medio para visitas.
Otros	Puerta principal de Cedro, cerrajería de muy buena calidad, ventanales amplios con marco de aluminio color bronce o plata, PVC o madera de buena calidad y vidrios color bronce, humo o similar, medianos con marco de aluminio anodizado color bronce, vidrios del mismo color. Cocinas de mediano tamaño, con mueble muy bueno. Closets de madera o melamina, con puertas de PVC o similar, vestidor (walk in closet) en el cuarto principal. Sistema de distribución de agua por bomba eléctrica, tanque de agua caliente, intercomunicadores, planta eléctrica de emergencia. Estacionamiento o cochera con portones eléctricos para dos vehículos por apartamento. Construcciones de varias plantas.
VALOR	¢565 000 / m²

Tipo AP05

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino o ladrillo, acabado estuco, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), elegantes fachadas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro, algunas láminas acrílicas o domos. Canoas y bajantes hierro galvanizado del tipo pecho paloma u ocultas por precintas.
Cielos	Concreto lanzado o viguetas expuestas. Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla o artesonado en algunos sectores. Láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) de 14mm y 17mm y cielos falsos de 5mm de espesor. Áreas artesonados de buenas maderas, tablilla laqueada.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas.
Pisos	Cerámica de excelente calidad y porcelanatos. Dormitorios con alfombras de excelente calidad. Pisos laminados.
Baños	Un cuarto de baño muy bueno de tamaño mediano, uno bueno, medio para visitas, y otro de servicio normal.
Otros	Puerta principal de Cedro, cerrajería de excelente calidad, amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, vidrios color bronce. Cocina de tamaño mediano, con mueble de muy bueno. Closets de madera de Cedro o similar con puertas de madera, PVC o madera de excelente calidad, vestidor de mediano tamaño el dormitorio principal, vigas banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños, sistema de distribución de agua por bomba eléctrica, tanque de agua caliente, sistema contra incendios, planta eléctrica de emergencia, intercomunicadores. Estacionamiento para dos vehículos. Construcciones de varias plantas.
VALOR	¢700 000 / m²

Tipo AP06

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino o ladrillo acabado estuco o mármol. Bloques de vidrio templado y laminado en muros cortina, o suspendidos y enmarcados con herrajes y accesorios. Paños de concreto colado, ladrillo, algunos sectores láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), fachaletas, espacios de dobles o triples alturas con detalles en texturas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Losa de concreto, teja de barro o similar. Canoas y bajantes de acero inoxidable o cobre del tipo pecho paloma.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla o artesonado en algunos sectores. Láminas de fibrocemento, yeso, cementicias o similares (Plystone o Plyrock) de 14mm y 17mm y cielos falsos de 5mm de espesor. Áreas artesonados de buenas maderas, tablilla laqueada.
Entrepisos	Prefabricados viguetas pretensadas o metal.
Pisos	Mármol en áreas sociales. Dormitorios con alfombras de y/o pisos laminados de excelente calidad.
Baños	Un cuarto de baño principal lujoso, dos muy buenos de tamaño mediano, medio bueno y uno de servicio normal.
Otros	Puertas internas y externas de madera sólida de Cedro con cerrajería de lujo, amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, puertas de vidrio a balcones y terrazas con marcos de seguridad, guarniciones de maderas finas, buques de puertas y ventanas en forma de arcos, con marcos de madera y guarnición moldurados y entintados, rodapié de 15cm, moldurado y entintado. Cocina amplia, con mueble de lujo. Amplio vestidor con mueble en el dormitorio principal, vestidores en los dormitorios. Mueble de closet en cuarto de pilas. Sistema de distribución de agua por bomba eléctrica. Aire acondicionado, tanque de agua caliente, intercomunicadores, sistema contra incendios, planta eléctrica de emergencia, ductos para basura, uno o dos elevadores. Estacionamiento para dos vehículos. Construcciones de varios pisos.
VALOR	¢980 000 / m²

Cabinas

Cabinas de uso privado o comercial, de una o varias unidades. Los estacionamientos externos se valoran por aparte.

Tipo CB01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Altura de 2,40m.
Cubierta	Cerchas de madera. Láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de madera aglomerada o similar.
Entrepisos	Losa de concreto armado.
Pisos	Mosaico, cerámica económica o similar.
Baños	Un cuarto de baño económico por cabina.
Otros	Cabinas de fachada plana, sencilla, ventanería mínima con marcos de madera económica. Edificios de una planta.
VALOR	¢210 000 / m²

Tipo CB02

Vida Útil	50 años.
Estructura	mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Altura de 2.40m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Fibro cemento o similar.
Entrepisos	Losa de concreto armado.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal por cabina.
Otros	Cabinas de fachada sencilla, ventanería mediana con marcos de aluminio anodizado. Edificios de una o dos plantas.
VALOR	¢275 000 / m²

Tipo CB03

Vida Útil	60 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos con pendientes medianas. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado o similar, con canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla, artesonado de mediana calidad o similar.
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal por cabina.
Otros	Diseño de fachada sencillo, ventanería mediana con marcos de aluminio anodizado. Incluye sala comedor, cocina con desayunador, pequeño mueble de cocina de madera sencillo, dos dormitorios. Edificios de una o dos plantas.
VALOR	¢305 000 / m²

Tipo CB04

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de hierro galvanizado esmaltado o similar, con canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla, artesonado de buena calidad o similar.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño bueno de tamaño mediano por cabina.
Otros	Diseño de fachada, amplia ventanería con marcos de aluminio anodizado color bronce. Incluye sala-comedor-cocina con desayunador, mueble de cocina mediano de madera o melamina, dos dormitorios, agua caliente en toda la cabina. Cabina de buenos acabados, con terraza. Edificios de una o dos plantas.
VALOR	€360 000 / m²

Hoteles

Esta categoría incluye edificios que han sido diseñados para su uso como hotel, no incluye casas remodeladas que llevan el nombre de hotel. Se incluyen en esta categoría los moteles. Las canchas, piscinas, salas de reunión, estacionamientos y otros que se encuentren fuera de la edificación se valoran por aparte.

Tipo HT01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de cartón, madera laminada, madera aglomerada.
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado.
Pisos	Mosaico, terrazo o similar.
Baños	Cuartos de baños económicos de uso común en cada piso.
Otros	Edificios de diseño sencillo, con una recepción y el resto en dormitorios. Generalmente, el primer piso se destina a uso comercial. Edificios de una o dos plantas.
VALOR	¢600 000 / m²

Tipo HT02

Vida Útil	60 años.
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Altura del primer piso 3,00m, los superiores de 2,80m promedio.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de fibrocemento, tablilla de regular calidad o similar o similar.
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado.
Pisos	Cerámica económica o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal en cada habitación y dos económicos en el área de restaurante.
Otros	Edificios con diseños sencillos. Cuenta con recepción, vestíbulo y un restaurante sencillo. Edificio de hasta tres pisos. No poseen ascensor. Edificios de hasta tres plantas.
VALOR	¢760 000 / m²

Tipo HT03

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), repello fino. Altura del primer piso de 3,00m a 3,50m. Los pisos superiores de 2,80m a 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, losa de concreto o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Entrepisos	Viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámica, alfombras, de mediana calidad o similar.
Baños	Un baño bueno en cada habitación, servicios sanitarios buenos en áreas de restaurante, salas de conferencias u otros.
Otros	Presentan vestíbulo, recepción, restaurante y salas de conferencias, acabados con puertas de buena calidad. Distribución de agua mediante uso de bomba eléctrica. Sistema de agua caliente Ascensor. Edificios de varias plantas.
VALOR	¢780 000 / m²

Tipo HT04

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado coladas en sitio o prefabricadas.
Paredes	Muros de concreto armado, bloques de concreto o elementos prefabricados (Dens Glass), acabado estuco. Paredes internas de bloques de concreto, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), con láminas de tablamento o similar (Durock). Primer piso con altura de 3,00m a 3,50m. Los pisos superiores de 2,80m a 3,50m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, tipo pecho paloma u ocultos por precintas.
Cielos	Paneles paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), artesonados, tablilla de buena calidad, losa de concreto.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas, colados en sitio o similares.
Pisos	Cerámica importada de buena calidad. Alfombra de buena calidad en pasillos y habitaciones.
Baños	Un cuarto de baño muy bueno en cada habitación y baterías de baño muy buenas en áreas de uso común.
Otros	Edificios de más de tres pisos con buen diseño arquitectónico en fachadas e interiores. Presentan vestíbulo y recepción, salas de conferencias, bar, uno o dos restaurantes con acabados de buena calidad. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica para una adecuada distribución de aguas, dos ascensores, sistema contra incendio, sistema de aire acondicionado, planta eléctrica de emergencia. Edificios de varias plantas.
VALOR	¢990 000 / m²

Tipo HT05

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado coladas en sitio o prefabricadas.
Paredes	Muros de concreto colado en sitio. Paredes internas de bloques de concreto, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), en vestíbulos y pasillos enchapes de mármol, piedra y otros, papel tapiz de excelente calidad en pasillos y dormitorios. Altura de más de 3,50m en el área de recepción. Los pisos superiores de 2,80m a 3,50m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Losa de concreto, teja de barro o similar. Domos y láminas de policarbonato. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), materiales acústicos, artesonados con maderas finas, losas de concreto.
Entrepisos	Vigas prefabricadas de perfil doble T similar o coladas en sitio.
Pisos	Mármol y/o porcelanatos de excelente calidad en áreas de uso común, alfombras de alto uso de excelente calidad en dormitorios, pasillos, salas de conferencias.
Baños	Un cuarto de baño muy lujoso en cada habitación y baterías de baño inteligentes en áreas de uso común.
Otros	Diseños elegantes, lujosos y funcionales. Amplia ventanería con marcos de aluminio color bronce. Cuenta con salas de estar, salas de conferencias, restaurantes, amplio vestíbulo, bares, gimnasios, renta de autos, tiendas, casino. Pasillos de acceso a los dormitorios amplios, alfombrados. Excelente ventilación e iluminación tanto artificial como natural. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica para una mayor presión. Varios ascensores, sistema de aire acondicionado, sistema contra incendio, planta eléctrica de emergencia. Edificios de varias plantas.
VALOR	¢1 100 000 / m²

Edificios Religiosos

Tipo CP01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino con altura mínima de tres metros.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos con fuertes pendientes. Lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas de hierro galvanizado ocultas por precintas, bajantes internos de PVC.
Cielos	Artesonados con tablilla, de muy buena calidad.
Pisos	Cerámicas de tránsito pesado de excelente calidad.
Baños	Dos cuartos de baño buenos.
Otros	Amplios ventanales con vitrales. Puertas principales y laterales de hierro. Edificación de excelentes acabados, diseñado para capilla.
VALOR	¢425 000 / m²

Tipo ER01

Vida Útil	60 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto, divisiones internas en bloques de concreto, repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, teja de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas y bajantes en hierro galvanizado con pintura, tipo pecho paloma o similar.
Cielos	Fibro cemento o similar.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Baterías de baño normales, cuartos de baño normales.
Otros	Edificios con acabados de buena calidad con salas de reunión, aulas, oficinas, pueden incluir habitaciones con baños normales y un área de cocina, diseñado para capilla.
VALOR	¢300 000 / m²

Tipo ER02

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo mixto hasta 3,00m de altura, divisiones internas en bloques de concreto, repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de hierro galvanizado o similar. Canoas y bajantes en hierro galvanizado con pintura, tipo pecho paloma o similar.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Cerámica de muy buena calidad, pisos de madera laminados o similares.
Baños	Baterías de baño buenas. Cuartos de baño buenos.
Otros	Edificios con acabados de muy buena calidad con salas de reunión, aulas, oficinas y otros, pueden incluir habitaciones con baños de buena calidad y un área de cocina, diseñado para capilla.
VALOR	¢ 395 000 / m²

Tipo ER03

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto de 15cm de espesor, con repello fino o acabado de concreto lavado, altura mínima de 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, losa de concreto, tejas de barro o similar. Canoas de hierro galvanizado pintado, con diseños especiales, bajantes de PVC internos.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla y artesonados con maderas finas laqueadas.
Pisos	Cerámicas, porcelanatos, maderas de excelente calidad o similar.
Baños	Baterías de baños de buena calidad, cuartos de baño de buena calidad.
Otros	Puertas internas de madera sólida de cedro o similar, de tableros, marcos de puerta del ancho de la pared con guarniciones y molduras. Amplios ventanales con marcos de aluminio anodizado color bronce o similar. Edificaciones que incluyen salas de reunión, aulas, oficinas, pueden incluir habitaciones con cuartos de baño buenos. Edificios con acabados de excelente calidad, diseñado para capilla.
VALOR	¢495 000 / m²

Gimnasios

Se incluyen en esta categoría tres tipos de gimnasios, el GM01 corresponde a gimnasios para deportes, el GM02 y GM03 corresponden a gimnasios para ejercitarse o SPA.

Tipo GM01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio o prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto sisados, altura mínima de 4,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto y área de la cancha de concreto o madera.
Baños	Dos baterías de baño normales.
Otros	Gimnasios deportivos que se ubican en clubes privados, instituciones educativas, deportivas y otros. Graderías de concreto, cancha deportiva.
VALOR	€300 000 / m²

Tipo GM02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio o similar.
Pisos	Concreto, cerámica, vinyl, de mediana calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baños y duchas normales.
Otros	Gimnasios para diferentes tipos de ejercicio, máquinas, aeróbicos, y otros. Amplia ventanería con marcos de aluminio natural y vidrio traslúcido.
VALOR	¢350 000 / m²

Tipo GM03

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio o prefabricado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, muro cortina (vidrio), altura de 3,00m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio o similar.
Pisos	Porcelanato y cerámica de alto tránsito de muy buena calidad.
Baños	Dos baterías de baños y duchas buenas.
Otros	Ventanería de piso a cielo, con marcos de aluminio color bronce y vidrio traslúcido.
VALOR	¢390 000 / m²

Galerón

Tipo GA01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos o similares.
Paredes	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Altura de 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sincielos.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Construcciones muy sencillas, materiales de construcción económicos, con portones de madera o similar. Área hasta 200,00m ² .
VALOR	¢ 170 000 / m²

Bodegas

Tipo B001

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto sisados, altura de 3,00m a 5,00m.
Cubierta	Perfiles de hierro galvanizado. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Portones metálicos. Área hasta 300,00m ² .
VALOR	¢310 000 / m²

Tipo B002

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o de perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto sisados, láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Altura de 6,00m a 7,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con doble malla electrosoldada #2, afinado.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Portones de lámina metálica. Área de más de 300,00m ² hasta 400,00m ² .
VALOR	¢255 000 / m²

Tipo B003

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o de perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto sisados y láminas de hierro galvanizado rectangular o canaleta estructural. Altura de 8,00m a 10,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con doble malla electrosoldada #2, afinado.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Portones de lámina metálica. Área mayor de 400,00m ² hasta 500,00m ² .
VALOR	€300 000 / m²

Casa Club

Tipo CL01

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado coladas en sitio o mampostería integral.
Paredes	Muros de concreto armado, bloques de concreto, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), con láminas de tablamento o similar (Durock). Amplios sectores de vidrio, láminas de fibra de vidrio y yeso (DensGlass), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), fachaletas. Acabados con estuco o similar. Fachadas especialmente diseñadas. Partes de la primera y segunda planta a dobles alturas. Los pisos superiores de 2,80m a 3,50m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos diferentes alturas de techo y fuertes pendientes con bóvedas con Metalock o policarbonatos. Láminas onduladas de hierro esmaltado, teja asfáltica o similar, todos con aislantes, puede incluir algunos domos y estructuras coladas en sitio. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, tipo pecho paloma u ocultos por precintas.
Cielos	Paneles paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), artesonados, tablilla de buena calidad, losa de concreto.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas, colados en sitio o similares.
Pisos	Cerámica importada o porcelanatos de buena calidad. Alfombras de buena calidad en algunas áreas sociales.
Baños	Baterías de baño bueno en áreas comunes y cuartos de baño buenos en oficinas.
Otros	Diseño arquitectónico en fachadas e interiores. Presentan vestíbulo y recepción, salas de conferencias, bar, restaurantes, áreas de juegos. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica para una adecuada distribución de aguas, ascensores, sistema contra incendio, sistema de aire acondicionado, planta eléctrica de emergencia. Algunos presentan piscinas internas con cubiertas de láminas translúcidas y porcelanatos. La piscina se valora por aparte y se suma el valor al total de la obra. Una, dos o más plantas.
VALOR	¢800 000 / m²

Instalaciones

En este apartado se encontraran los códigos para aquellas instalaciones que son obras civiles habitables en forma temporal. La inclusión de las instalaciones en la recepción de declaraciones y valoraciones modifica el valor del inmueble en forma considerable.

Cuadro N°5 Clase y Valor de Instalaciones Deportivas

INSTALACIONES DEPORTIVAS (CANCHAS Y PISTAS)						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Dimensiones	Unidad de medida	Valor total ¢
IB01	Multiuso	20	Losa Concreto	19,00m x 32,00m	m ²	24 000
IB02	Baloncesto	15	Asfalto	19,00m x 32,00m	m ²	18 000
IT01	Tenis	20	Losa Concreto	18,55m x 36,65m	m ²	47 000
IT02	Tenis	15	Asfalto	18,55m x 36,65m	m ²	40 000
IH01	Squash	40	Losa Concreto	5,80m x 9,07m	m ²	240 000
IF01	Fútbol	10	Zacate vegetal	90,00m x 65,00m	m ²	12 000
IF02	Fútbol	10	Gramilla sintética	90,00m x 65,00m	m ²	24 000
IF03	Fútbol 5	40	Losa Concreto y alfombra	16,00m x 32,00m ó 20,00m x 40,00m	m ²	340 000
CG01	Golf	10	Zacate Bermuda	Distancia 120,00m entre hoyos	hoyo	42 000 000
CG02	Golf	10	Zacate Bermuda	Distancia 450,00m entre hoyos	hoyo	97 000 000
IA01	Pista atletismo	10	Asfalto	1,25m ancho	m ²	26 500
IA02	Pista atletismo	10	Carpeta sintética	1,25m ancho	m ²	55 000

Notas:

En canchas, el valor incluye únicamente la misma y todo cerramiento, cubierta, vestidores u otros deberán valorarse por aparte y sumarse al valor de la cancha.

IB01: Presenta sub-base de lastre o piedra quebrada.

IB02: Presenta sub-base y base de lastre o piedra quebrada de 20cm, base de asfalto de 5cm. Las IB01 y IB02 ambas con estructura para soporte de tableros en concreto o metal y tableros de madera, metal o fibra de vidrio. Incluye líneas para volleyball y marco para fútbol salón.

IT01: Presenta sub-base de lastre o piedra quebrada de 30cm de espesor, losa de concreto de 12cm de espesor reforzada con malla de varilla #3 en el área de juego y malla electro soldada en el área perimetral, con revestimiento o pintura con arena sílica. Adicionar costo de malla ciclón por aparte, si la posee.

IT02: Presenta sub-base de lastre de 10cm piedra quebrada de 10cm de espesor, base de asfalto con revestimiento de 4cm de espesor. Adicionar costo de malla ciclón por aparte, si la posee.

IH01: Área cerrada, paredes de tres metros o más de alto. Por lo menos tres paredes en concreto. Piso de concreto lujado.

IF01: Presenta drenaje madre que atraviesa longitudinalmente, formado por capas sucesivas de arena, piedra bola y piedra quebrada, más un tubo perforado. Algunos drenajes secundarios. Enzacatado vegetal de jengibrillo o similar.

IF02: Presenta un drenaje madre que atraviesa longitudinalmente, formado por capas sucesivas de arena, piedra bola y piedra quebrada, más un tubo perforado. Algunos drenajes secundarios. Enzacatado en gramilla sintética (fibra sintética expuesta, arena sílica granulada mas polímeros).

IF03: Presenta sub-base de lastre o piedra quebrada, base de concreto con revestimiento de alfombra o gramilla sintética. Estructura para techos y paredes en perfiles metálicos de alma abierta o alma llena con cerramientos en lámina estructural o mampostería y graderías prefabricadas. Las graderías prefabricadas se valoran por aparte, si las hay.

CG01: Incluye movimiento de tierra, sistema de evacuación pluvial por medio de canales o tuberías de drenaje, sistema de irrigación, enzacatado tipo Bermuda o similar, lago, aceras y 18 hoyos. Para valorar campos de golf debe considerarse la distancia entre hoyos y multiplicar la cantidad de hoyos por el valor total. Distancias recomendadas: 120,00m promedio mínimo y 450,00m promedio máximo.

IA01: Presenta base y sub-base granular de lastre, carpeta asfáltica de 5cm perimetrales, ancho 1,25m.

IA02: Presenta base y sub-base granular de lastre, carpeta sintética (poliuretano) de 5cm perimetrales, ancho 1,25m.

Cuadro N°6 Clase y Valor de Piscinas, Aguas Turbulentas y Saunas

PISCINAS, AGUAS TURBULENTAS Y SAUNAS								
Clase	Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Área m ²	Dimensiones	Unidad de medida	Valor total ¢
Piscinas de concreto	PI01	Residencial	40	Concreto colado o bloques revestidos con cuarzo cementicio o similar	75,00		m ²	160 000
	PI02	Residencial	40	Concreto colado o bloques con enchape cerámica vítrea	75,00		m ²	182 000
	PI03	Residencial y condominios	40	Concreto colado o bloques revestidos con cuarzo cementicio o similar	76,00 a 200,00		m ²	150 000
	PI04	Residencial y condominios	40	Concreto colado o bloques con enchape cerámica vítrea	76,00 a 200,00		m ²	162 000
	PI05	Centros recreativos y hoteles	40	Concreto colado o bloques con enchape cerámica vítrea	mayor a 200,00		m ²	140 000
Piscinas de fibra de vidrio y mármol cultivado y acero	PI06	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 5,60l x 1,30h	u	2 800 000
	PI07	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 6,60l x 1,30h	u	3 100 000
	PI08	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 7,60l x 1,30h	u	3 300 000
	PI09	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 8,60l x 1,30h	u	3 800 000
	PI10	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 9,60l x 1,30h	u	4 400 000
	PI11	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 10,60l x 1,30h	u	5 100 000
	PI12	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 11,60l x 1,30h	u	6 100 000
	PI13	Residencial	20	Fibra de vidrio		4,10a x 12,60l x 1,30h	u	7 100 000
	PI14	Residencial	20	Acero con recubrimiento de vinilo		2,13m x 3,66m; 3,05m x 4,88m x 1,83m h	u	11 450 000
Aguas turbulentas	AT01	Residencial	20	Mármol cultivado		1,52m x 1,52m ó 1,45m x 1,45m ó 1,65m x 1,65m ó 1,80m x 1,80m	u	1 300 000
	AT02	Residencial	20	Mármol cultivado		1,75m x 0,90m ó 1,55m x 0,80m ó 1,30m x 0,90m	u	1 200 000
	AT03	Residencial	20	Mármol cultivado		2,40diám. x 0,75m h	u	425 000
	AT04	Residencial	20	Acrílico		1,52m x 1,52m ó 1,45m x 1,45m ó 1,65m x 1,65m ó 1,80m x 1,80m	u	1 250 000
Saunas	IS01	Residencial y condominios	30	Bloques de concreto con tablilla de ciprés		3,50m x 6,50m x 2,40m h	u	1 800 000
	SE01	Residencial y condominios	5	Equipo			u	702 500

Notas:

En dimensiones, a x l x h significan a: ancho, l: largo y h: alto. Para determinar el valor de las piscinas PI01, PI02, PI03, PI04 y PI05 se calcula el área de las paredes, del fondo y sumar ambas. Para calcular el área de paredes en caso de diseño sencillo sin pendientes se mide la longitud correspondiente al perímetro y se multiplica por la altura (profundidad), en caso de poseer desnivel o grado de pendiente, se determina la figura que se forma en las paredes según la geometría (rectángulo, cuadrado, círculo, triángulo o combinación de ellas) y se calcula el área correspondiente sumando hasta completar el perímetro.

Para calcular el área de piso (fondo), se aplica la fórmula para la determinación de áreas según la geometría (rectángulo, cuadrado, círculo, triángulo o la combinación de dos o más figuras). La suma de todas las áreas es la cantidad de metros cuadrados a valorar.

El valor unitario determinado para cada uno de los códigos incluye las aceras perimetrales, caseta de máquinas y el equipo básico para el correcto funcionamiento de las piscinas que consta de bomba, filtro de arena, arena sílica, rejilla de fondo, filtros, skimmer o desnatador, botón de encendido, válvula, clorinador y boquillas.

Para valorar piscinas de fibra de vidrio y acero se valoran únicamente las que están empotradas en el terreno. Debe incluirse el costo de movimiento de tierra necesarios para el empotramiento o construcción de las piscinas considerando un promedio de $\text{¢}17\,000 / \text{m}^3$.

Cuando una piscina se construye bajo condiciones de suelo con muy poca capacidad soportante, pendientes fuertes y además con diseños especiales como vista infinita y se comprueba mediante inspección cimientos especiales debido a estas condiciones, se suma dicha área y se multiplica por 0,50% del costo por m^2 establecido.

Cuadro N°7 Clase y Valor de Instalaciones Varias

INSTALACIONES VARIAS					
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Unidad de medida	Valor total ¢
IQ01	Rancho BBQ	40	Concreto	m ²	180 000
IQ02	Rancho BBQ	40	Concreto	m ²	260 000
IQ03	Rancho BBQ	50	Concreto	m ²	360 000
PT01	Pórtico	50	Concreto	m ²	300 000
PT02	Pórtico	50	Concreto	m ²	375 000
CS01	Caseta Seguridad	30	Muro Seco	m ²	150 000
CS02	Caseta Seguridad	60	Concreto	m ²	400 000
GK01	Glorietas y Quioscos	20	Madera de plantación	m ²	250 000
PC01	Pasos Cubiertos	30	Metal	m ²	50 000
PC02	Pasos Cubiertos	40	Metal	m ²	110 000
PC03	Pasos Cubiertos	50	Metal	m ²	125 000

Notas:

IQ01: Estructura base y de techo de madera. Sin cielo raso, cubierta de hierro galvanizado con algunas láminas plásticas de fibra de vidrio. Piso de cascote lujado o concreto aplanchado. La parrilla confeccionada en ladrillo económico. Puede tener un fregadero económico.

IQ02: Columnas de ladrillo o concreto con enchapes de loseta de barro, estructura de techo de madera o perfiles metálicos. Cubierta con lámina esmaltada o teja de concreto pigmentada. Chimenea con extractor de campana y parrilla con ladrillo corriente. Mueble con sobre de concreto con azulejo y fregadero metálico. Piso con enchape de loseta de barro, terrazo o cerámica económica.

IQ03: Columnas de ladrillo o concreto con enchapes de loseta de barro, cerámica o azulejo, con cielo artesonado, cubierta alterna de lámina esmaltada

o teja pigmentada con domos o láminas acrílicas. Chimenea con extractor de campana y parrilla con ladrillo refractario. Mueble de concreto enchapado con cerámica de buena calidad, fregadero metálico doble, bar y alacena en maderas finas. Pisos de cerámica extranjera. El rancho puede tener un baño.

PT01: Construcciones sencillas que se utilizan como puerta de acceso a residenciales o condominios, funcionan como control de paso y privacidad al interior del inmueble. Construidos con concreto en su totalidad o parte en muro seco, incluyen: portones, caseta de vigilancia, islas y marco.

PT02: Construcciones con diseños especiales que se utilizan como puerta de acceso a residenciales o condominios, funcionan como control de paso y privacidad al interior del inmueble. Construidos con concreto en su totalidad o parte en muro seco, incluyen: portones, caseta de vigilancia, islas y marco. Las tapias que se prolongan al lado de los pórticos, deben valorarse por aparte.

CS01: Construcciones sencillas para puestos de vigilancia totalmente en fibrocemento o con piso de concreto lujado, se utilizan como puerta de acceso a residenciales o condominios.

CS02: Construcciones con paredes de block repellado, pisos de cerámica o similar, cielos de paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), con un cuarto de baño, sistema electromecánico, vidrios de seguridad, sistema de alarma, puertas de doble forro, se ubican en la entrada de condominios, residencias, edificios de oficinas o comerciales.

GK01: Pisos, columnas y cielos en troncos de madera de eucalipto o similar tratada. Instalaciones suspendidas sobre el suelo. Cubierta de teja de arcilla, lámina de hierro estructural u otros. Elementos arquitectónicos que se ubican generalmente en jardines, patios o áreas abiertas.

PC01: Aceras con piso de concreto de 2,00m de ancho, techo de estructura de perfiles metálicos redondos o cajón con cubierta de lámina de estructural o similar, se utilizan como conectores entre edificios educativos, comerciales y otros y funcionan para proteger del clima cuando se necesita pasar de un edificio a otro.

PC02: Aceras con piso adoquinado de 2,00m de ancho, techo de estructura de perfiles metálicos industriales redondos o cajón con cubierta de lámina de policarbonato plana o en domo, además de sistema eléctrico y varias bancas empotradas, se utilizan como conectores entre edificios educativos, comerciales y otros y funcionan para proteger del clima cuando se necesita pasar de un edificio a otro.

PC03: Construcciones con techo de estructura de perfiles metálicos industriales redondos o cajón con cubierta de lámina de estructural o similar, se utilizan generalmente en parqueos, debe valorarse el piso por aparte y sumarlo a la cubierta dependiendo del material de construcción especificado en el aparte 9.2 Obras Complementarias.

En los estacionamientos al aire libre, se procede a valorar el pavimento de concreto, asfalto y/o adoquín, cerramientos con mallas, tapias, verjas u otros, cada uno con su respectivo código. La sumatoria de estos valores y de cualquier otra edificación existente, constituye el valor total del estacionamiento.

Obras Complementarias

En este apartado se encontrarán los códigos para aquellas obras civiles que son complemento de las construcciones e instalaciones. Dependiendo de la tipología, su inclusión en la recepción de declaraciones y valoraciones modifica el valor del inmueble en forma considerable.

Cuadro N°8 Clase y Valor de Obras Complementarias

Obras complementarias						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor total ¢
CA01	Carpeta	10	Asfalto	4cm espesor	m ²	7 000
CA02	Carpeta	10	Asfalto	5cm espesor	m ²	8 750
CA03	Carpeta	10	Asfalto	6cm espesor	m ²	10 500
CA04	Carpeta	10	Asfalto	8cm espesor	m ²	14 000
CA05	Carpeta	10	Asfalto	10cm espesor	m ²	16 500
CE01	Cerca	10	Alambre 6 hilos y postes concreto		m	5 000
CE02	Cerca	20	Malla ciclón	1,00mh	m	3 580
CE03	Cerca	20	Malla ciclón	1,50mh	m	5 372
CE04	Cerca	20	Malla ciclón	2,00mh	m	7 163
CE05	Balustre	14	Prefabricada		m	15 000

Obras complementarias						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor total ¢
CE06	Cerca	20	Malla electrosoldada hierro galvanizado calibre 6 (Galvanel)	2,5ml x 2,00mh	m	36 000
CE07	Cerca	20	Malla electrosoldada hierro galvanizada calibre 9 (Galvanel)	2,5ml x 2,00mh	m	26 000
CE08	Cerca	20	Malla electrosoldada hierro galvanizado calibre 6 (Colorpanel)	2,5ml x 2,00mh	m	46 000
CE09	Cerca	20	Malla electrosoldada hierro galvanizado calibre 6 (Fortepanel)	3,00 ml x 2,00mh	m	47 000
GD01	Gradería	40	Concreto Prefabricado (Con techo) mínimo 3 tramos	8 a 10 gradas h10m largo	m	316 000
GD02	Gradería	40	Concreto Prefabricado (Sin techo) mínimo 3 tramos	8 a 10 gradas h10m largo	m	227 000
GD03	Gradería	40	Concreto colado		m	200 000
LO01	Losas	20	Concreto con refuerzo varilla N° 2	7,5 cm espesor	m ²	16 300
LO02	Losas	20	Concreto con refuerzo varilla N° 2	10 cm espesor	m ²	21 800
LO03	Losas	20	Concreto con refuerzo varilla N° 3	15 cm espesor	m ²	32 700
MR01	Muro contención	40	Mampostería	1,5mh	m	280 000
MR02	Muro contención	40	Mampostería	2,20mh	m	370 000
MR03	Muro contención	40	Mampostería	2,60mh	m	433 500
MR04	Gavión	40	Piedra + malla acero galvanizado	100 o menos	m ³	55 000
MR05	Gavión	40	Piedra + malla acero galvanizado	500 a 1000	m ³	42 500
MR06	Gavión	40	Piedra + malla acero galvanizado	4 000	m ³	40 000

Obras complementarias						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor total ¢
OE01	Enzacatado	10	Dulce, Jenjibrillo, San Agustín		m ²	2 000
OE02	Enzacatado	10	Bermuda		m ²	2 100
OE03	Enzacatado	10	Sintético		m ²	30 500
OV01	Cuneta	10	Concreto		m ²	9 000
OV02	Cordón y caño	15	Concreto		m ²	22 500
OV01	Acera	15	Concreto		m ²	22 000
OV02	Adoquines	15	Concreto	100	m ²	20 500
OV03	Adoquines	15	Concreto	500	m ²	18 500
PE01	Portón eléctrico	25	Acero con vinil		m ²	45 000
PU01	Puente	40	Concreto Prefabricado Claro 5,00m, 3,45m ancho	Bastiones de 2,2m de h.	u	15 000 000
PU02	Puente	40	Concreto Prefabricado Claro 10,00m, 3,45m ancho	Bastiones de 2,2m de h.	u	27 500 000
PU03	Puente	40	Concreto Prefabricado Claro 15,00m, 3,45m ancho	Bastiones de 2,2m de h.	u	40 000 000
PU04	Puente	40	Concreto Prefabricado Claro 20,00m, 3,45m ancho	Bastiones de 2,2m de h.	u	52 500 000
RA01	Rampa	40	Concreto con refuerzo	1,25m x 1,25m	u	40 000
SB01	Block zacate	5	Concreto		m ²	14 000
SR01	Superficie Rodamiento	3	Tobacemento	10 cm espesor	m ²	4 000
SR02	Superficie Rodamiento	5	Lastre	20 cm espesor	m ²	3 500
TP01	Tapia	30	Block sisado	2,50mh	m	60 000
TP02	Tapia	30	Block con repello	2,50mh	m	70 000
TP03	Tapia	30	Prefabricada	2,00mh	m	32 000
TP04	Tapia	30	Prefabricada	2,50mh	m	38 000
TP05	Tapia	30	Prefabricada	3,00mh	m	44 000

Obras complementarias						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor total ¢
TP06	Tapia	30	Prefabricada imitación madera, ladrillo o piedra	3,00mh	m	52 000
VJ01	Verjas	30	tubo cuadrado o redondo de metal		m ²	50 000
VJ02	Verjas	30	tubo cuadrado o redondo de metal		m ²	65 000
VJ03	Verjas	40	Hierro forjado	5,00ml x 2,00mh	m	73 000
VJ04	Verjas	40	Hierro forjado	15,00ml x 2,00mh	m	51 000
VJ05	Verjas	40	Hierro forjado	50,00ml x 2,00mh	m	47 000
LT01	Limpieza de terreno				m ²	230
MT01	Excavación				m ³	17 000
MT02	Corte			Calles	m ³	1 880
MT03	Corte de material			En lago y en laguna de retención	m ³	1150
MT04	Corte			Terrazas	m ³	2 600
DP01	Drenaje Perimetral				m	7 180
FG01	Filtro geotextil no tejido				m ²	965
LI01	Lago-Área (Impermeabilización)				m ²	20 865
TR01	Taludes revestidos				m ²	5 160
TS01	Tanque séptico (5 personas)	40	Mampostería bloques de concreto 15 x 20 x 40	0,70ma x 2,10ml x 1,00mh (1470m ³)	m ³	365 000
TS02	Tanque séptico (6 personas)	40	Mampostería bloques de concreto 15 x 20 x 40	0,70ma x 2,10ml x 1,05mh (1554m ³)	m ³	385 000
TS03	Tanque séptico (7 personas)	40	Mampostería bloques de concreto 15 x 20 x 40	0,70ma x 2,10ml x 1,25mh (1838m ³)	m ³	455 000

Obras complementarias						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor total ¢
TS04	Tanque séptico (8 personas)	40	Mampostería bloques de concreto 15 x 20 x 40	0,70m a x 2,10ml x 1,40mh (2058m ³)	m ³	510 000
TS05	Tanque séptico (9 personas)	40	Mampostería bloques de concreto 15 x 20 x 40	0,90ma x 2,70ml x 1,00mh (2430m ³)	m ³	600 000
TS06	Tanque séptico (10 personas)	40	Mampostería bloques de concreto 15 x 20 x 40	0,90ma x 2,70ml x 1,05mh (2552m ³)	m ³	635 000
TS07	Tanque séptico (más de 10 personas)	40	Mampostería bloques de concreto 15 x 20 x 40	0,90ma x 2,70ml x 1,20mh (2916m ³)	m ³	725 000
TS08	Tanque séptico (3-6 personas)	50	Polietileno alta densidad		u	110 000
TS09	Tanque séptico (6-9 personas)	50	Polietileno alta densidad		u	122 000
TS10	Tanque séptico (9-15 personas)	50	Polietileno alta densidad		u	200 000
TS11	Tanque séptico (12-20 personas)	50	Polietileno alta densidad		u	255 000
TS12	Tanque séptico (20-40 personas)	50	Polietileno alta densidad		u	460 000
TS13	Tanque séptico (3-6 personas)	50	Polietileno alta densidad		2u	195 000
TS14	Tanque séptico (6-9 personas)	50	Polietileno alta densidad		2u	260 000
TS15	Tanque séptico (9-15 personas)	50	Polietileno alta densidad		2u	415 000

Obras complementarias						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor total ¢
TS16	Tanque séptico (12-20 personas)	50	Polietileno alta densidad		2u	530 000
TS17	Tanque séptico (20-40 personas)	50	Polietileno alta densidad		2u	970 000

Notas:

En dimensiones, a x l x h significan a: ancho, l: largo y h: alto.

GD01: Gradería de concreto prefabricado: Para determinar la cantidad de metros, se cuenta el número de gradas por el largo, Ejemplo: 10 gradas por 15m de longitud es igual a 150m.

MR04, MR05 y MR06: Los muros gaviones son canastas de malla exagonal de 8cm x 10 cm de alambre dúctil de acero galvanizado, zinc y minerales de 2,4mm y 2,7mm conteniendo piedra bola o quebrada con un diámetro de 10cm y menos de 40cm. Los módulos pueden ser de 1,00ma x 2,00l x 1,00mh ó 1,00ma x 1,5ml x 1,00mh ó 1,00ma x 3,00l x 1,00mh ó 1,00ma x 4,00l x 1,00mh ó 4,00ma x 2,00l x 1,00mh ó 1,00ma x 5,00l x 1,00mh ó 1,00ma x 6,00l x 1,00mh. Se dividen en Cajón, Suelo reforzado o Tierra armada (Terramech) y Refuerzo de taludes (Terramech).

Para determinar el volumen en m³se procede multiplicando el ancho por el largo por el alto del muro. Normalmente la corona o canasta superior es de un 1,00m x 1,00m x el largo en particular, esta medida se toma como punto de partida cuando no es posible observar a simple vista la profundidad. Partiendo de esto, para determinar el volumen se debe medir la altura del muro, la profundidad de 1,00m de la corona y a partir de ella sumar 50 cm de profundidad a cada módulo, luego multiplicar por el largo para obtener finalmente el volumen. Ejemplo: Un muro de 3,00m de alto medirá en la corona 1,00 m, en el segundo módulo 1,5m de profundidad y el tercer módulo o base 2,00m de profundidad, si mide de largo 4,00 m , el volumen será de 18,00m³.

PU01, PU02, PU03 y PU04: El valor supone un suelo con muy buena capacidad soportante.El valor comprende el largo por el ancho más área de los bastiones: altura desde el nivel inferior del cauce mas 1,5m de desplante por el ancho de los bastiones

TS08, TS09, TS10, TS11 y TS12: Compuesto por un solo tanque o fosa llamado ecodigestor, apto para un suelo sin problemas de infiltración y con un área normal para drenaje.

TS13, TS14, TS15, TS16 y TS17: Compuesto por un tanque o fosa más otro tanque llamado filtro, se utiliza en suelos con problemas de infiltración y áreas mínimas para drenaje.

ANEXO 1 Descripción general de Cuartos de Baño

Los cuartos de baño son servicios sanitarios de uso privado ubicados en viviendas, edificios de oficinas y otras edificaciones, construidos con paredes livianas o bloques de concreto, generalmente consta de inodoro, lavamanos y ducha, sin embargo, dependiendo de su tipificación, pueden encontrarse más de un componente. Se mencionan en el aparte de 9.1 Construcciones dentro de Otros.

Tipo Económico

Loza sanitaria económica, color blanco, grifería cromada, sin enchapes en paredes.

Tipo Normal

Loza sanitaria blanca o en colores pastel, grifería económica. Enchape de azulejo económico en el área de ducha hasta 1,60m de altura sobre el nivel de piso terminado.

Tipo Bueno

Lavamanos empotrado en mueble de mediana calidad con sobre de granito sintético. Inodoro elongado, tina de fibra de vidrio, grifería de mediana calidad. Enchapes de azulejo en las paredes, hasta 1,80m de altura sobre el nivel de piso terminado y cerámica en los pisos. Todo de mediana calidad.

Tipo muy Bueno

Lavamanos empotrado en mueble de muy buena calidad, con sobre de granito natural. Inodoro y bidé, elongados de muy buena calidad, tina con sistema de aguas turbulentas, grifería de muy buena calidad. Enchapes en paredes con fachaletas, pisos con azulejos o cerámica, porcelanatos, diseños decorativos, listelos, rodapiés, cornisas. Puertas de vidrio temperado.

Tipo Lujoso

Doble lavamanos de lujo sobre un mueble de baño tipo americano de madera o similar, con sobre de mármol o granito natural. Inodoro, bidé, tina y cabina con hidromasaje o cabina con columna de hidromasaje, luces especiales, grifería de bronce macizo o similar de excelente calidad. Enchapes en paredes con fachaletas, pisos con azulejos o cerámica, porcelanatos, diseños decorativos, listelos, rodapiés, cornisas. Puertas de vidrio temperado.

Tipo medio Baño

El medio baño o de visitas se refiere a cuartos de baño que no incluyen la ducha y estos se tipificarán según los acabados descritos para cuartos de baño.

ANEXO 2 Descripción general Baterías de baño

Son servicios sanitarios de uso público, que constan de varios inodoros, cada uno separado por paredes livianas o muros de concreto y un área común con uno o más lavamanos. Cada batería contiene un sector de uso exclusivo para hombres y otro para mujeres, se incluye además loza sanitaria, espacios y rampas adecuados para personas especiales.

Tipo Económica

Inodoros y lavamanos tipo económico, color blanco, grifería cromada, sin enchapes en paredes. Paredes divisorias de metal.

Tipo Normal

Inodoro y lavamanos blancos tipo normal, grifería de acero inoxidable económica, enchape de azulejo económico hasta 1,60m de altura sobre el nivel de piso terminado. Paredes divisorias de melamina tipo económico.

Tipo Buena

Lavamanos empotrados en mueble de concreto con sobre de granito sintético. Inodoros blancos de buena calidad, grifería de mediana calidad. Enchapes de azulejo en las paredes hasta 1,80m de altura sobre el nivel de piso terminado y cerámica en los pisos. Paredes divisorias de melamina, bloques de concreto o paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum, Plyrock o Plystone). Todo de mediana calidad.

Tipo muy Buena

Lavamanos empotrados en mueble de concreto con sobre de granito natural o mármol. Inodoros y lavamanos blancos, de muy buena calidad, grifería con regulador de caudal, de muy buena calidad, algunas con sensores infrarrojos, enchapes en paredes con fachaletas, azulejos y en pisos cerámica, porcelanatos con diseños decorativos, listelos, rodapiés, cornisas y guarniciones. Paredes divisorias de melamina de buena calidad, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum, Plyrock o Plystone) o bloques de concreto con repello fino.

Tipo Inteligente

Lavamanos empotrados en mueble de concreto con sobre de granito natural o mármol. Inodoros de color blanco o de color de muy buena calidad, grifería con sensores infrarrojos. Iluminación, regulador de caudal, extractores de aire, sensores de movimiento y música en algunos casos. Paredes divisorias de madera de buena calidad, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum, Plyrock o Plystone), bloques de concreto con repello fino, mármol o similar, enchapes en paredes con fachaletas, azulejos y en pisos cerámica, porcelanatos con diseños decorativos, listelos, rodapiés, cornisas y guarniciones.

ANEXO 3 Descripción general de muebles de Cocina

Los muebles de cocina se ubicados en viviendas, edificios de oficinas y otras edificaciones, las características se describen a continuación y deben aplicarse para cada una de las diferentes tipologías según se indique en las mismas. Se mencionan en el aparte de 9.1 Construcciones dentro de Otros.

Tipo Económico

Paredes, puertas y gavetas de tablero aglomerado, acabado con laminado de melamina de 2mm, tablillas de madera de ciprés. Sobre o encimera de tablero aglomerado de 30mm con laminado de melamina o azulejo económico. Fregadero de acero inoxidable de un tanque y escurridero, herrajes y grifería de acero inoxidable tipo económico, incluye gabinetes aéreos.

Tipo Bueno

Paredes, puertas, cajones y gavetas de tablero aglomerado. El acabado total de laminado de melamina de 4mm de espesor a dos caras, cantos laminados de madera de mediana calidad, con paneles de puertas realzados con diseño

de arco o similar. Sobre (encimera) de tablero revestido con laminado de melamina y bordes de aluminio, granito natural o azulejo de buena calidad. Fregadero de acero inoxidable de un tanque con escurridor y grifería de acero inoxidable de buena calidad. Herrajes de buena calidad, cajones y gavetas de extracción parcial cubiertos en el interior con papel de melamina.


Tipo muy Bueno

Paredes, gavetas y cajones de tablero de 18mm de espesor. Acabados con laca texturada o chapado en madera, cantos verticales postformados, algunas puertas de vidrio templado, satinado de 4mm, con estructura de madera maciza, con paneles de puertas realzados con diseño de arco o similar. Incluye vinetera con dispensador de platos. Cajones y gavetas de extracción total, gavetas con interior de aluminio. Grifería de excelente calidad, tiradores en aleación revestidos de bronce con diferentes terminaciones, aluminio o similar. Bisagras chapa de acero y aleación chapada de cobre y niquelada anticorrosión apertura 110° o 180°. Sobre (encimera) repelente al agua de 38mm revestido con laminado postformado, granito natural, mármol natural, acero o similar. Zócalo laminado de aluminio o similar.

Tipo Lujo

Mueble de tablero forrado totalmente en cenízaro u otra madera fina, mueble monolítico armado con tacos de madera. Gavetas con interior de aluminio y cajones ambos con organizadores. Sobre o encimera de granito natural, madera maciza, o tablero marino recubierto con laminado lacado de madera o de granato que extiende el sobre hacia los laterales. Patas metálicas autoajustables. Puertas del mueble de piso de cenízaro, cantos redondeados, acabado laca brillante o laca de poliuretano satinada, o similar, con paneles de puertas realzados con diseño de arco o similar, o laminados postformados de colores modernos con perfiles de aluminio o puertas de aluminio bruñido. Organizadores cromados extraíbles y giratorios, tiradores metálicos mate o brillantes con acabado latón, bronce o níquel envejecido, protegidos con barniz. Puertas de muebles aéreos plegables y algunas de vidrio glasé, con marco de aluminio. Incluye vinetera con dispensador de platos. Herrajes europeos de primera calidad con auto cerramiento, rieles de acero inoxidable. Despensa de halar, fregadero de acero inoxidable o similar de dos tanques, importado, de excelente calidad. Grifería de lujo acabado cromo, bronce o similar, con tubo giratorio.

Publíquese,


Carlos Vargas Durán
Director General de Tributación

