

Reglamentos

**Ministerio de Hacienda
Dirección General de Tributación
Órgano de Normalización Técnica**

Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva

De conformidad con el artículo 12 de la Ley N° 7509, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus reformas y reglamento se procede a realizar la publicación de Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.

Para que las municipalidades puedan utilizar este instrumento en todos los procesos relacionados con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles deberán publicar una adhesión a la misma.



Ing. Alberto Poveda Alvarado
Director
Órgano de Normalización Técnica



MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION
ORGANO DE NORMALIZACION TECNICA



“MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA”

Actualizado por:
Lic. Francisco Montealegre A.

Aprobado por:
Ing. Alberto Poveda Alvarado

diciembre 2007

Contenido

1	INTRODUCCIÓN	1
2	OBJETIVO	1
3	METODO DE ACTUALIZACIÓN	2
3.1	ACTUALIZACIÓN PARA VIVIENDAS	2
3.2	ACTUALIZACIÓN PARA EDIFICIOS	3
3.3	PARA OTRAS TIPOLOGÍAS	4
4	METODO DE VALORACIÓN	5
5	METODO DE DEPRECIACIÓN	6
5.1	DEFINICIONES DE LOS ESTADOS	9
5.2	FACTOR DE ESTADO	10
6	VIDA ÚTIL PROBABLE EN AÑOS	11
7	REMODELACIONES	12
7.1	DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE DE REMODELACIÓN	12
7.2	VIDA ÚTIL EFECTIVA	13
7.3	FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACIÓN (POST-REMODELACIÓN)	14
7.4	EJEMPLO	14
7.4.1	<i>Determinación del porcentaje de remodelación</i>	15
7.4.2	<i>Determinación de la vida útil remanente efectiva</i>	15
7.4.3	<i>Factor de estado de conservación</i>	16
7.4.4	<i>Factor de bueno</i>	17
8	PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES ESPECIALES	18
8.1	CLUBES PRIVADOS	18
8.2	ESTACIONAMIENTOS	18
8.3	CANCHAS DEPORTIVAS	18
8.4	AVALÚOS DE PROPIEDADES EN CONDOMINIO	18
8.4.1	<i>Valoración de Condominios verticales</i>	19
8.4.2	<i>Valoración de Condominios horizontales</i>	20
8.4.3	<i>Valoración de condominios de terrenos</i>	20
8.5	BAÑOS, SERVICIOS SANITARIOS, BATERÍAS Y COCINAS	21
8.6	DEPRECIACIÓN	21
8.7	MEDIAS ÁREAS	21
8.8	ASCENSORES PARA VEHÍCULOS	22
9	VALORACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIO	22
9.1	EL CANOPY	23
9.1.1	<i>Tipo ESC 1</i>	23
9.1.2	<i>Tipo ESC2</i>	23
9.1.3	<i>Tipo ESC3</i>	23
9.2	LOSA DE PISO	24
9.2.1	<i>Tipo ESL1</i>	24
9.2.2	<i>Tipo ESL2</i>	24

9.3	TANQUES Y FOSAS	24
9.4	TABLA N°7: TANQUES Y FOSAS	25
9.5	EJEMPLO DE VALORACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO	26

10 DESCRIPCIÓN Y VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 27

10.1	CONSTRUCCIONES	27
10.1.1	<i>Viviendas</i>	27
10.1.1.1	Viviendas de concreto	27
10.1.1.1.1	Tipo VC01	27
10.1.1.1.2	Tipo VC02	28
10.1.1.1.3	Tipo VC03	29
10.1.1.1.4	Tipo VC04	30
10.1.1.1.5	Tipo VC05	31
10.1.1.1.6	Tipo VC06	32
10.1.1.1.7	Tipo VC07	33
10.1.1.1.8	Tipo VC08	34
10.1.1.1.9	Tipo VC09	35
10.1.1.2	Viviendas de madera	36
10.1.1.2.1	Tipo VM01	36
10.1.1.2.2	Tipo VM02	37
10.1.1.2.3	Tipo VM03	38
10.1.1.2.4	Tipo VM04	39
10.1.1.3	Otros tipos de viviendas	40
10.1.1.3.1	Vivienda de adobe - Tipo VA01	40
10.1.1.3.2	Vivienda de Bajareque - Tipo VH01	41
10.1.1.3.3	Vivienda de Bambú - Tipo VB01	42
10.1.1.3.4	Cabaña - Tipo CN01	43
10.1.2	<i>Edificios de apartamentos</i>	44
10.1.2.1	Tipo AP01	44
10.1.2.2	Tipo AP02	45
10.1.2.3	Tipo AP03	46
10.1.2.4	Tipo AP04	47
10.1.2.5	Tipo AP05	48
10.1.2.6	Tipo AP06	49
10.1.3	<i>Edificios Educativos</i>	50
10.1.3.1	Edificio de aulas - Tipo EEA1	50
10.1.3.2	Biblioteca - Tipo EEB1	51
10.1.3.3	Soda - Tipo EES1	52
10.1.3.4	Laboratorio - Tipo EEL1	53
10.1.3.5	OFICINAS ADMINISTRATIVAS TIPO EEO1	54
10.1.3.6	Edificios Universitarios Tipo EEU1	55
10.1.4	<i>Hospitales</i>	56
10.1.4.1	Tipo HP01	56
10.1.4.2	Tipo HP02	57
10.1.4.3	Tipo HP03	58
10.1.5	<i>Edificios Religiosos</i>	59
10.1.5.1	Capilla - Tipo CP01	59
10.1.5.2	Tipo ER01	60
10.1.5.3	Tipo ER02	61
10.1.5.4	Tipo ER03	62
10.1.6	<i>Locales Comerciales</i>	63
10.1.6.1	Tipo LC01	63
10.1.6.2	TIPO LC02	64
10.1.6.3	Tipo LC03	65

10.1.6.4	Tipo LC04	66
10.1.6.5	Tipo LC05	67
10.1.7	<i>Edificios Comerciales</i>	68
10.1.7.1	Tipo EC01	68
10.1.7.2	Tipo EC02	69
10.1.7.3	Tipo EC03	70
10.1.8	<i>Centros Comerciales</i>	71
10.1.8.1	Tipo CC01	71
10.1.8.2	Tipo CC02	72
10.1.8.3	Tipo CC03	73
10.1.8.4	Tipo CC04	74
10.1.8.5	Tipo CC5	75
10.1.9	<i>Naves Comerciales</i>	76
10.1.9.1	Tipo NC01	76
10.1.9.2	Tipo NC02	77
10.1.9.3	Tipo NC03	78
10.1.10	<i>Edificios de Oficinas</i>	79
10.1.10.1	Tipo EO01	79
10.1.10.2	Tipo EO02	80
10.1.10.3	Tipo EO03	81
10.1.10.4	Tipo EO04	82
10.1.10.5	Tipo EO05	83
10.1.10.6	Tipo EO06	84
10.1.10.7	Tipo EO07	85
10.1.11	<i>Restaurantes</i>	86
10.1.11.1	Tipo RE01	86
	Tipo RE02	87
10.1.11.2	Tipo RE03	88
10.1.11.3	Tipo RE04	89
10.1.12	<i>Cabinas</i>	90
10.1.12.1	Tipo CB01	90
10.1.12.2	Tipo CB02	91
10.1.12.3	Tipo CB03	92
10.1.12.4	Tipo CB04	93
10.1.13	<i>Hoteles</i>	94
10.1.13.1	Tipo HT01	94
10.1.13.2	Tipo HT02	95
10.1.13.3	Tipo HT03	96
10.1.13.4	Tipo HT04	97
10.1.13.5	Tipo HT05	98
10.1.14	<i>Cines - Tipo CI01</i>	99
10.1.15	<i>Teatros</i>	100
10.1.15.1	Tipo TE01	100
10.1.15.2	Tipo TE02	101
10.1.16	<i>Gimnasios</i>	102
10.1.16.1	Tipo GM01	102
10.1.16.2	Tipo GM02	103
10.1.16.3	Tipo GM03	104
10.1.17	<i>Galerón Tipo GA01</i>	105
10.1.18	<i>Bodegas</i>	106
10.1.18.1	Tipo BO01	106
10.1.18.2	Tipo BO02	107
10.1.18.3	Tipo BO03	108
10.1.19	<i>Naves Industriales</i>	109
10.1.19.1	Tipo NI01	109

10.1.19.2 Tipo NI02	110
10.1.19.3 Tipo NI03	111
10.1.19.4 Tipo NI04	112
10.1.19.5 Tipo NI05	113
10.2 INSTALACIONES	114
10.2.1 <i>Canchas</i>	114
10.2.1.1 Tipo IB01	114
10.2.1.2 Tipo IB02	114
Tipo IT01	115
10.2.1.3 Tipo IT02	115
10.2.1.4 Tipo IH01	115
10.2.1.5 Tipo IF01	116
10.2.1.6 Tipo IB03	116
10.2.2 <i>Campo de Golf</i>	117
10.2.2.1 Tipo CG01	117
10.2.2.2 Tipo CG02	117
10.2.3 <i>Pista de atletismo</i>	118
10.2.3.1 Tipo IA01	118
10.2.3.2 Tipo IA02	118
10.2.4 <i>Piscinas</i>	118
10.2.4.1 Tipo PI01	119
10.2.4.2 Tipo PI02	119
10.2.4.3 Tipo PI03	119
10.2.4.4 Tipo PI04	120
10.2.4.5 Tipo PI05	120
10.2.4.6 Tipo PI06	120
10.2.4.7 Tipo PI07	121
10.2.5 <i>Aguas turbulentas</i>	121
10.2.5.1 Tipo AT01	121
10.2.5.2 Tipo AT02	121
10.2.5.3 Tipo AT03	122
10.2.5.4 Tipo AT04	122
10.2.5.5 Tipo AT05	122
10.2.5.6 Tipo AT06	122
10.2.6 <i>Saunas</i>	123
10.2.6.1 Tipo IS01	123
10.2.6.2 Sauna equipo Tipo ISE1	123
10.2.6.3 Sauna equillo - Tipo ISE2	123
10.2.7 <i>Rancho de BBQ</i>	123
10.2.7.1 Tipo IQ01	123
10.2.7.2 Tipo IQ02	124
10.2.7.3 Tipo IQ03	124
10.2.8 <i>Pórticos</i>	125
10.2.8.1 Tipo PT01	125
10.2.8.2 Tipo PT02	125
10.2.9 <i>Glorietas, Kioscos (Deck) - Tipo GK01</i>	125
10.3 OBRAS COMPLEMENTARIAS	126
10.3.1 <i>Verjas</i>	126
10.3.1.1 Tipo VJ01	126
10.3.1.2 Tipo VJ02	126
10.3.1.3 Tipo VJ03	126
10.3.2 <i>Losas de concreto</i>	126
10.3.2.1 TIPO LO01	127
10.3.2.2 TIPO LO02	127
10.3.2.3 TIPO LO03	127

10.3.2.4	TIPO LO04	127
10.3.2.5	TIPO LO05	127
10.3.2.6	TIPO LO06	127
10.3.3	<i>Carreteras</i>	128
10.3.3.1	Tipo CO01	128
10.3.3.2	Tipo CO02	128
10.3.4	<i>Superficies de rodamiento</i>	128
10.3.4.1	Tipo SR01	128
10.3.4.2	Tipo SR02	128
10.3.5	<i>Superficies de adoquines</i>	128
10.3.5.1	Tipo SA01	128
10.3.6	<i>Superficie de Block-Zacate - Tipo SB01</i>	129
10.3.7	<i>Carpeta asfáltica</i>	129
10.3.7.1	Tipo CA01	129
10.3.7.2	Tipo CA02	129
10.3.7.3	Tipo CA03	129
10.3.7.4	Tipo CA04	129
10.3.7.5	Tipo CA05	129
10.4	OBRAS VARIAS	130
10.4.1	<i>Cuneta media caña - Tipo OV01</i>	130
10.4.2	<i>Cordón y caño - Tipo OV02</i>	130
10.4.3	<i>Acera - Tipo OV03</i>	130
10.4.4	<i>Rampa para minusválidos (concreto armado) - Tipo OV04</i>	130
10.4.5	<i>Graderías -OV05</i>	130
10.4.6	<i>Tapias</i>	131
10.4.6.1	Tipo TP01	131
10.4.6.2	Tipo TP02	131
10.4.6.3	Tipo TP03	131
10.4.6.4	Tipo TP04	131
10.4.6.5	Tipo TP05	131
10.4.6.6	Tipo TP06	132
10.4.7	<i>Cercas</i>	132
10.4.7.1	Tipo CE01	132
10.4.7.2	Tipo CE02	132
10.4.8	<i>Muros de contención</i>	132
10.4.8.1	Tipo MR01	132
10.4.8.2	Tipo MR02	133
10.4.8.3	Tipo MR03	133
10.4.9	<i>Enzacatado</i>	133
10.4.9.1	Tipo OE01	133
10.4.9.2	Tipo OE02	133
10.4.9.3	Tipo OE03	133
11	ANEXOS	134
11.1	ANEXO N° 1: OBSERVACIONES GENERALES PARA CUARTOS DE BAÑO	134
11.2	ANEXO N° 2: OBSERVACIONES GENERALES SOBRE SERVICIOS SANITARIOS	135
11.3	ANEXO N° 3: OBSERVACIONES GENERALES PARA BATERÍAS	136
11.4	ANEXO N° 4: OBSERVACIONES GENERALES MUEBLES DE COCINA	137
12	FUENTES DE INFORMACIÓN	139
12.1	LITERAL	139
12.2	INSTITUCIONES	139

1 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 (ley 7509 y sus reformas), en el caso de las municipalidades. Además para efectos de las valoraciones realizadas por la Dirección General de Tributación; este instrumento se convierte en una referencia 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 materiales y componentes como paredes, pisos, baños, cielos, etc., a cada uno de estos tipos se le asocia código y un valor que puede ser por metro cuadrado o por unidad y en algunos casos valores asociados como equipo o actividades (movimiento de tierra), este valor es el correspondiente a las construcciones, instalaciones y obras complementarias en condición de nuevas comprendiendo como nuevas las edificaciones con edades de un año o menos. Se considera en la determinación del valor el costo de los materiales de construcción, acarreos, equipo y mano de obra, asimismo no se consideran las utilidades del desarrollador.

La presente edición, es una actualización de los valores a septiembre de 2007, los cuales sustituirán a los publicados en la Gaceta #48 del 18 del diciembre del 2005

La actualización que se presenta a continuación se realiza como parte del proyecto que tiene como objetivo la actualización de las plataformas de valores para terreno que está contemplado dentro del Proyecto de Regularización de Catastro y Registro BID-CATASTRO.

2 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.

3 METODO DE ACTUALIZACIÓN

La actualización que se presenta a continuación se hará 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

3.1 Actualización para viviendas

Para las viviendas clasificadas en la tipología con V : C, M, B, A para actualizarla se utilizarán los índices para la construcción de viviendas, tanto para los insumos como para la mano de obra.

El Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva publicado anteriormente y que será sustituido por el presente, en cuanto a sus valores, estos corresponden a abril de 2005, por lo tanto los índices a aplicar corresponden a ese mes y año.

Al aplicar los índices para la construcción de viviendas: insumos y costo de mano de obra, que de conformidad con los criterios técnicos de ingeniería civil, se comportan en partes iguales o sea el índice global será el promedio, en la Tabla N° 1 se presentan ambos índices.

Tabla N°1: Factor de actualización para viviendas

CODIGOS V:C, M, A, B

Concepto	Abr-05	Sep-07	DIFERENCIA	FACTOR
Mano de obra	12,605.73	16,459.67	3,853.94	30.57%
Insumos	12,470.51	18,110.48	5,639.97	45.23%
Total				37.90%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos

Para actualizar este tipo de construcciones se debe multiplicar el valor consignado en la tabla publicada en 2005 por uno más el factor, por ejemplo:

- ✓ Una VC01 cuyo valor en el 2005 era de ¢ 75,000.00 al actualizarlo a septiembre del 2007 quedaría en:

$$VC01_{2007} = 75000 * (1 + 0.38) = 103500$$

El valor de esta vivienda para el Manual actualizado será de ¢103,000.00

3.2 Actualización para edificios

Para la actualización de los edificios se usa los índices para este tipo de construcciones, estos están contenidos en la Tabla N° 2, así entonces para actualizar los valores para estas tipologías basta con multiplicar el valor de abril 2005 por uno más el factor y se así se logra el valor correspondiente a septiembre 2007.

Tabla N° 2: Factor de actualización para edificios

Concepto	Abril -05	Sep.-07	DIFERENCIA	FACTOR
Mano de obra	12,712.16	16,615.64	3,903.48	30.71%
Insumos	12,174.31	16,342.52	4,168.21	34.24%
Total				32.47%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos

Por el tipo EC01 cuyo valor era de ¢ 120.000 el metro cuadrado de construcción, el valor actualizado sería:

$$EC01_{2007} = 120000 * (1 + 0.32) = 158400$$

El valor para este tipo de edificio comercial sería de ¢158,000.00 el metro cuadrado de construcción para septiembre del 2007

3.3 Para otras tipologías

En el manual existen algunas como es el caso de las aguas turbulentas, para estos casos se hará uso del Índice de Precios al Consumidor,

Tabla N° 3: Factor de actualización para ciertas obras complementarias

Concepto	Abr-05	Sep-07	DIFERENCIA	FACTOR
IPC	87.73	110.21	22.47	25.62%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos

Para un tipo AT01 que corresponde una “Aguas Turbulentas” cuyo valor en la tabla del 2005 es de ¢ 240,000.00

$$AT01_{2007} = 240000 * (1 + 0.26) = 302400$$

El valor para este tipo será de ¢302,400.00 por metro cuadrado.

4 METODO DE VALORACIÓN

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

- Plataforma de valores de terrenos (por zonas homogéneas o por ecuación de regresión). Las cuales se encuentran a disposición en cada una de las municipalidades del país.
- Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva

El método de valoración que se utiliza es el denominado: “Método de Reposición o Método comparativo usando el Valor de Reposición”, este consiste en:

1. A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona del manual la que más se asemeje, lográndose así el valor por metro cuadrado de nuevo o de reposición. A esta actividad se le denomina tipificar la construcción.
2. Al valor de reposición se le aplica la depreciación, la 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. Ver capítulo seis de este documento.

Para hacer un uso óptimo de esta herramienta se requiere que la tipificación de la construcción sea la que corresponda a las características de la construcción que se está valorando.

5 METODO DE DEPRECIACIÓN

Método de Ross - Heidecke

El método de 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; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

El método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son:

- ❖ la depreciación por edad que 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

- ❖ y el estado, la cual se establece a través de la observación y estudio del inmueble y con la ayuda de la tabla número N° 4 (adelante), 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 debemos 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 de este método, ROSS HEIDECKE define 9 categorías de estados de conservación como se muestra en la tabla numero 4.

TABLA Nº 4 DEPRECIACIÓN POR ESTADO

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC. DEPREC.
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructura.	Óptimo-O	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura.	Muy bueno-MB	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.	Bueno B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.	Deficiente-D	32.20
7	A nivel estructural requiere de sustituciones totales en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.	Malo-M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición-DM	100

5.1 Definiciones de los estados

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

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 como ejemplo: cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.

Intermedio: Una construcción en estado intermedio requiere o ha recibido reparaciones y sustituciones a nivel de acabados y de bajo costo como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.

Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.

Deficiente: Son construcciones que requieren sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.

Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere sustituciones totales a nivel estructural en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.

Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales importantes en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.

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

5.2 Factor de estado

Para efectos de aplicación del Método de Ross-Heidecke en el modelo de valoración de construcciones, se han considerado 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, debe restarse de 100 el coeficiente correspondiente y luego dividir por 100 el resultado.

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

Ejemplo

Determinar el valor actual de un edificio de 15 años de edad, cuyo estado de conservación es **BUENO**, al cual se le ha determinado una vida probable de 60 años y un valor de reposición nuevo de ¢ 140 000 el metro cuadrado.

Aplicando la fórmula anterior se tiene

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

De lo anterior

$$\begin{aligned} Vn &= \text{¢ } 140\,000 \text{ /m}^2 \\ x &= 15 \text{ años} \\ n &= 60 \text{ años} \\ E &= \text{factor de bueno} \end{aligned}$$

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

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

Por consiguiente,

$$VA = 140.000 * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{15}{60} + \frac{15^2}{60^2} \right) \right) * 0,9748$$

$$VA = \text{¢}115 148,25 /\text{m}^2$$

Por tanto, el valor por metro cuadrado actual depreciado redondeado para el edificio es de ¢115 150 el metro cuadrado, de acuerdo con la fórmula de depreciación aplicada.

6 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, en su labor cotidiana. 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 quedan respaldados en el expediente de cada municipalidad en el ONT.

Las vidas útiles de cada una de las edificaciones, instalaciones y obras complementarias han sido definidas con base en un exhaustivo estudio en las diferentes empresas constructoras, así como con los profesionales independientes en el ramo y con técnicos en la materia. 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.

Para cada uno de los tipos además de definir las características y su valor, se le asigna la vida útil probable.

7 Remodelaciones

Cuando una construcción o instalación presenta remodelaciones sustanciales que incrementan el valor del bien inmueble, esta afectación debe ser determinada ya que incide directamente en el valor del inmueble. En términos generales en Tasación se considera que una remodelación sustancial incrementa la vida útil remanente probable de la edificación. O sea si un inmueble tiene una vida útil de 60 años y a los 30 años de existencia del mismo se le 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 remodelación, la vida útil remanente será superior a los 30 años, y el incremento estará en función del tamaño de la remodelación.

Es de suma importancia dejar claro que el procedimiento que se describe en este apartado es únicamente para remodelaciones **no se aplica a las ampliaciones, las cuales son tratadas como elementos independientes.**

Para efectos de determinar el valor, se considera que la remodelación modifica la “vida útil efectiva” y el estado global de la edificación. Para calcular ambos elementos, existen muchos métodos y entre ellos está el de ponderación usando el PORCENTAJE DE REMODELACIÓN. En los ítems siguientes se detallará como estimar cada uno de los elementos citados.

7.1 Determinación del porcentaje de remodelación

Para estimar el Porcentaje de Remodelación es necesario contar con alguna herramienta; que pondere cada uno de los componentes de la construcción de tal forma que se pueda estimar el porcentaje de esta que ha sido remodelado.

A continuación se presenta una tabla que pondera cada uno de los componentes de una construcción con relación al total, la que tiene como objeto dar una estimación del porcentaje de remodelación para una edificación. El porcentaje supone que la totalidad del componente fue mejorado, sustituido, reforzado.

Tabla N° 5 Componentes constructivos y su ponderación respecto al total de la construcción.

Componente	Ponderación (%)
Cimientos	15
Columnas	11
Viga corona	10
Paredes	19
Cerchas y cubierta	11
Cielos	8
Pisos y enchapes	15
Instalación eléctrica	11
Total	100

Fuente: datos propios ONT

El porcentaje de remodelación será la adición de cada uno de los ítem que conforman la tabla anterior, Por ejemplo una vivienda se le cambia el techo y la cerchas, el porcentaje de remodelación será de 19% Se toman los componentes cerchas y cubierta con un 11 %, además un 8% del cielo dado que este necesariamente debió ser movido.

7.2 Vida Útil efectiva

En cuando una construcción es remodelada se obtiene como resultado un incremento de la expectativa de duración del inmueble, o sea se incrementa la vida útil del inmueble

Para determinar la “**vida útil remanente efectiva**” se requieren los siguientes datos, los que son obtenidos en el campo:

- ⊕ El porcentaje de remodelación
- ⊕ Vida útil de la remodelación
- ⊕ Estado de la remodelación
- ⊕ Vida útil de la construcción original
- ⊕ La edad de la construcción
- ⊕ La edad de la remodelación

Para el cálculo de la “**vida útil efectiva**” usamos 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

7.3 Factor de estado de conservación (post-remodelación)

Para aplicar la depreciación de ROSS HEIDECKE, como ya se vio, es necesario definir cual será el estado de conservación de la construcción que ha tenido la remodelación.

Para determinar el estado que se usará lo determinaremos 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 la remodelación

R: porcentaje de remodelación

7.4 Ejemplo

Para efectos ilustrativos de la forma de estimar el valor de una construcción con remodelación, se realizará la valoración explicando paso a paso el procedimiento definido en los apartados anteriores.

7.4.1 Determinación del porcentaje de remodelación

La construcción a valorar, se le practicó una remodelación hace 5 años, la que se detalla a continuación:

Tabla N° 6: Ejemplo de calculo del porcentaje de remodelación

Componente	Detalle	%
TECHO	Cubierta y cerchas	11
	Cielos	8
Instalaciones	Eléctrica	11
Total		30

De conformidad con la tablita la remodelación efectuada a la construcción representa el 30% de la edificación, las características de la remodelación son idénticas a las del tipo original del inmueble. Por lo tanto el valor de **R = 0.30**

Cuando el área remodelada no es el 100 % de la construida, si no que corresponde a una porción de ella, el porcentaje de remodelación se debe multiplicar por esta proporción. Por ejemplo, supongamos que para el ejemplo anterior se remodeló la mitad de la construcción (50%), el factor **R SERÁ: 0.30×0.50 , R=0.15.**

7.4.2 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: 40 años
- Vida útil de la construcción original: 60 años
- Edad de la remodelación: 5 años
- Vida útil de la remodelación: 60 años

$$VU_o : 60 - 40 = 20 \text{ años}$$

$$VU_r : 60 - 5 = 55 \text{ años}$$

$$R : 30\% = 0.3$$

sustituyendo en la fórmula :

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

$$VU_e = 20 * (1 - 0.30) + 55 * 0.30 = 14 + 16.5 = 30.5 \text{ años}$$

La vida útil remanente para la construcción remodelada será de 30.5 años

7.4.3 Factor de estado de conservación

Para determinar el estado de conservación de la construcción remodelada, se hace necesario conocer el estado de conservación de cada una de las partes del inmueble, la remodelada y el resto.

Para efectos del ejemplo, la parte 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.

$$f_o : 0.819$$

$$f_r : 0.9748$$

$$R : 0.30$$

sustituyendo en :

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

$$f_e = 0.819 * (1 - 0.30) + 0.9748 * 0.30 = 0.86574$$

El factor global para la construcción remodelada será 0.86574, este factor es que se debe usar en el cálculo de la depreciación y del valor unitario de la construcción.

7.4.4 Factor de bueno

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

Para el ejemplo se tiene:

- Vida útil: 70.5 años
- Factor de conservación: 0.86574
- Edad: 40 años

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

Sustituyendo en la fórmula:

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

$$FB = \left(1 - \frac{1}{2} * \left(\frac{40}{70.5} + \frac{40^2}{70.5^2} \right) \right) * 0.86574 = (0.5553) * 0.86574$$

$$FB = 0.4808$$

$$DEP = 1 - FB = 0.5192$$

Si la construcción del ejemplo es una VC04 cuyo valor es de ¢ 140,000.00 por metro cuadrado.

$$Valor = 0.4808 * ¢140,000.00 = ¢67,310.95$$

Para el ejemplo la construcción ya remodelada, tendría un valor de ¢ 67,310.00 por metro cuadrado.

Si se estima el valor de la construcción sin considerar la remodelación, la depreciación y el valor serían:

$$FB = \left(1 - \frac{1}{2} * \left(\frac{40}{60} + \frac{40^2}{60^2} \right) \right) * 0.825 = 0.3666$$

$$Valor = 0,3666 * \text{¢}140,000.00 = \text{¢} 51,333.00$$

8 PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES ESPECIALES

8.1 Clubes privados

En los clubes privados, cada una de las edificaciones, instalaciones y obras complementarias se valoran individualmente y luego se suma el valor de cada una de ellas, para obtener el valor total de las construcciones en el inmueble

8.2 Estacionamientos

En los estacionamientos al aire libre, se procede a valorar el pavimento de concreto y la malla o tapia de cerramiento, cada uno con su respectivo código. La sumatoria de estos valores y de cualquier otra edificación existente, constituye el valor total de la obra.

8.3 Canchas deportivas

Las instalaciones deportivas como canchas de tenis, fútbol y de baloncesto, el valor unitario incluye únicamente la cancha. Cualquier cerramiento o techumbre, así como vestidores u otros deberán valorarse por aparte y sumarse al valor de la cancha.

8.4 Avalúos de Propiedades en Condominio

La propiedad en condominio es regulada por la Ley Reguladora de la Propiedad en condominio LEY 7933, NOV 1999, antes Ley de Propiedad Horizontal, marzo 1979

La propiedad en condominio, 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 sólo a algunas de ellas, Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán 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.

Las propiedades en condominio 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, condominios verticales y condominios de terrenos.

8.4.1 Valoración de Condominios verticales

Los condominios verticales se caracterizan porque las edificaciones se han construido en forma vertical (edificios de apartamentos, de oficinas o centros comerciales de varios pisos). Las filiales son área privada y estarán conformadas por lo 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 eléctricos, 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) u otro. 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, 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), será la suma del valor del área privada más, 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.

8.4.2 Valoración de 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. En este caso pueden 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 (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 nos dará su valor total, el cual deberá 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), deberá 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).

8.4.3 Valoración de 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.

Formularios de avalúo

Los formularios de avalúo, deben permitir asignar tanto el valor total del condominio, como el correspondiente a cada filial en cuestión, de manera tal, que esté claro el procedimiento usado, los valores asignados al área común y privada, y el porcentaje de proporcionalidad utilizado. De ninguna manera se utilizarán porcentajes de proporcionalidad que no sean los establecidos en la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público.

8.5 Baños, servicios sanitarios, baterías y cocinas

En las diferentes categorías no se detallan las características del tipo de baño, servicios sanitarios, baterías o cocinas, debido a que estas características han sido incluidas en anexos de la siguiente manera: características de los baños ([Anexo 1](#)) características de los servicios sanitarios ([Anexo 2](#)), características de las baterías de servicios sanitarios ([Anexo 3](#)) características de las cocinas ([Anexo 4](#))

8.6 Depreciación

Los valores unitarios indicados en este manual, para cada una de las tipologías, indican el valor de una edificación nueva. Para aplicar la depreciación por edad y estado, deberá utilizarse la fórmula de Ross-Heidecke, la cual requiere que se conozca la edad, el estado y la vida útil del bien.

8.7 Medias áreas

En el caso de los edificios, los entresijos con cerramientos a media altura (estacionamientos) y los sótanos sin acabados se tomarán como media área para efectos de calcular el área a valorar de la edificación. En el caso de las viviendas, las terrazas, y otras áreas abiertas así como los garajes sin acabados se tomarán como medias áreas.

El utilizar media área implica que se valorará con la mitad del valor, sin embargo se utiliza este sistema con propósitos meramente de facilidad a la hora del cálculo y con el objetivo de utilizar el mismo valor unitario. No obstante lo anterior debe quedar consignado en el avalúo, declaración o el documento específico, que se utilizó una media de área de tal magnitud en el inmueble, a efecto de que se pueda conocer el área real de la construcción.

8.8 Ascensores para vehículos

Si las áreas de estacionamiento se encuentran en pisos superiores y el edificio posee ascensores para vehículos, éstos deberán valorarse por aparte.

9 Valoración de Estaciones de Servicio

Aparte del terreno, para efectos de valoración fiscal de las estaciones de servicios se han descompuesto en 5 elementos principales con el objeto de facilitar la determinación del valor, estos elementos son:

- El canopy: techumbre que cubre los surtidores,
- La losa de piso: que incluye las cajas donde se colocan los dispensadores, tuberías, trampas de grasa y tanque de captación
- El local comercial (cuando los hay)
- Los tanques para combustible + fosa
- Tapias (cuando las hay)

De los componentes anteriores, resulta opcional los locales comerciales, ya que pueden existir estaciones de servicio que no los tengan, en el caso de que la estación los tenga estos se valoran como cualquier local comercial, usando los tipos que para esta clase se han definido.

Para cada uno de los elementos se han definido los códigos correspondientes, el valor final será la suma del valor de cada uno de los componentes de la estación de servicio más el valor del terreno.

9.1 *El canopy*

9.1.1 Tipo ESC 1

Columnas y vigas de perfiles metálicos (perling), con una altura de 6,00 metros, Estructura de techo de perfiles metálicos y cubierta de láminas onduladas de hierro galvanizado, canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Vida Útil: 40 años

Valor: **¢35 000 / m²**

9.1.2 Tipo ESC2

Columnas y vigas de perfiles metálicos, cubiertas con láminas de fibrocemento o similar. Cerchas de perfiles metálicos, cielos, cubierta y precintas de láminas de hierro galvanizado esmaltado o perfiles metálicos esmaltados, canoas de hierro galvanizado ocultas y bajantes internos de PVC. Altura: 6,00 m.

Vida Útil: 50 años

Valor: **¢70 000 / m²**

9.1.3 Tipo ESC3

Los materiales de este canopy son todos importados, de excelente calidad. Vigas y columnas de acero tipo H de 0.30 m x 0.30 m, cubiertas con láminas de fibrocemento durock o similar. Láminas de hierro galvanizado esmaltadas por las dos caras, de excelente calidad, que cumplen la función de cielo raso y de cubierta, precinta de láminas de aluminio alpolic o similar, con estructura de perfiles de hierro galvanizado o similar. Altura 6,00 m.

Valor: **¢110 000 / m²**

9.2 Losa de piso

9.2.1 Tipo ESL1

Losa de concreto de 15 cm de espesor, armada con malla de varilla #3 cada 40cm. Con tuberías de combustible, trampa de grasa, cajas para dispensadores, tanque de captación, tuberías de aire comprimido.

Vida Útil: 30 años

Valor: $\phi 24\ 000 / m^2$

9.2.2 Tipo ESL2

Losa de **concreto de 20 cm de** espesor, armada con doble malla de varilla #3 cada 30cm. Con tuberías de combustible, trampa de grasa, cajas para dispensadores, tanque de captación, tuberías de aire comprimido.

Vida Útil: 30 años

Valor: $\phi 30\ 000 / m^2$

9.3 Tanques y fosas

Para efectos de este impuesto se consideran afecto al impuesto todas aquellas instalaciones fijas y permanentes, por tal razón, los suplidores, tanques externos de combustible y gas LP, no deben considerarse parte del valor del inmueble.

A continuación se presenta una tabla, en la que se presentan los tanques más usuales en las estaciones de servicio, gasolineras, en nuestro país, nótese que se tratan de tanques enterrados, únicamente

9.4 Tabla N°7: Tanques y fosas

FOSAS PARA TANQUE DE COMBUSTIBLE

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA 2007

CLASE PARED	TIPO	VIDA UTIL (AÑOS)	CAPACIDAD (GALONES)	VALOR TANQUE (en colones)	FOSA EN M3	VALOR EL M3 (en colones)	VALOR FOSA (en colones)	VALOR TOTAL (en colones)
SENCILLA	TQ01	15	4000 G	2,520,000.00	112.67	Ø39,600	4,461,732.00	6,981,732.00
	TQ02	15	5000 G	3,024,000.00	132.76	Ø39,600	5,257,296.00	8,281,296.00
	TQ03	15	6000 G	3,276,000.00	152.13	Ø39,600	6,024,348.00	9,300,348.00
	TQ04	15	7000 G	3,780,000.00	244.07	Ø39,600	9,665,172.00	13,445,172.00
	TQ05	15	10000 G	4,410,000.00	284.49	Ø39,600	11,265,804.00	15,675,804.00
DOBLE	TQ06	30	6000 G	4,851,000.00	145.26	Ø13,200	1,917,432.00	6,768,432.00
	TQ07	30	8000 G	5,040,000.00	176.21	Ø13,200	2,325,972.00	7,365,972.00
	TQ08	30	10000 G	6,300,000.00	209.12	Ø13,200	2,760,384.00	9,060,384.00

Fuente: datos propios

Nota: Para los tanques, debido a las restricciones y condiciones definidas por la normativa vigente, al consignar el estado de los tanques para efectos de valoración sólo se tendrá permitido usar los estados: Óptimo, muy bueno y bueno.

9.5 Ejemplo de valoración de una estación de servicio

Características de la estación de servicio a valorar:

Canopy: Tipo ESC2 con una área de 200 m², esto optimo – edad un año.

Losa de piso: Tipo ESL2 con una área de 500 m², estado optimo – edad un año

Local comercial: LC03 con una área de 60 m², estado optimo – edad un año

Tapia: Tipo TP02 de 80m, estado optimo – edad un año

Tanques: 3 tanque tipo TQ03, estado optimo – edad un año

Tabla N° 8: Ejemplo del cálculo de los valores para una gasolinera

Elemento	Vida útil	Edad	Unidades	Valor Tipo	% de Bueno	Valor unitario	Valor elemento
Canopy	50	1	200	70,000	99	69,300	13,860,000
Losa	30	1	500	30,000	98	29,400	14,700,000
Local	50	1	90	185,000	99	183,150	16,483,500
Tapia	30	1	80	25,000	98	24,500	1,960,000
Tanques	30	1	3	9,060,384	98	8,879,176	26,637,528
TOTAL:							73,641,028

El Valor de la estación de servicio será de ¢73,641,028.00 más el valor del terreno, este valor es para efectos fiscales, no se consideran aspectos como: patente, derecho de llave, bienes muebles.

10 DESCRIPCIÓN Y VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

10.1 Construcciones

10.1.1 Viviendas

Si la vivienda se encuentra en condominio, ver procedimiento para condominios

10.1.1.1 Viviendas de concreto

10.1.1.1.1 Tipo VC01

Vida Útil	40 años
Estructura	Mampostería integral (ver glosario), prefabricado, perfiles metálicos (ver glosario).
Paredes	Externas de bloques de concreto, baldosas prefabricadas, fibrocemento, internas de fibrocemento a un forro,
Estructura de techos	Cerchas de madera
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado # 28 sin canoas (caída libre)
Cielos	Sin cielos
Piso	Concreto afinado
Baños	Un baño económico
Otros	Puerta principal y trasera en madera laminada
VALOR	¢105 000 /m²

10.1.1.1.2 Tipo VC02

Vida Útil	40 años
Estructura	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, fibrocemento o baldosas prefabricadas, repello quemado (ver glosario) y pintura
Estructura de techos	Cerchas de madera a dos aguas
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado # 28, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de madera aglomerada (ver glosario), o similar
Pisos	Terracín, cerámica económica o similar
Baños	Un baño normal
Otros	Fregadero sobre bloques de concreto, puerta principal y trasera de tablero en caobilla o similar, puertas internas de madera laminada
VALOR	¢130 000 /m²

10.1.1.1.3 Tipo VC03

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos, paneles estructurales con poliestireno (ver glosario).
Paredes	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, fibrocemento o baldosas prefabricadas, repello quemado y revestimiento
Estructura de techos	Cerchas de madera
Cubierta	Laminas de hierro galvanizado onduladas # 28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC
Cielos	Láminas de fibrocemento (ver glosario), paneles de yeso (gypsum) o similar
Pisos Baños	Terrazo, cerámica de regular calidad o similar Dos baños normales
Otros	Mueble de cocina económico. Closets con puertas en caobilla o similar. Ventanales con marco de aluminio anodinado (ver glosario). Puertas principales de tablero de caobilla y puertas internas con tableros de fibra de madera aglomerada o similar. Cochera sencilla para un vehículo
VALOR	¢160 000 /m²

10.1.1.1.4 Tipo VC04

Vida Útil	60 años
Estructura	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos, paneles estructurales con poliestireno.
Paredes	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, fibrocemento o baldosas prefabricadas, paneles de yeso (gypsum), repello fino enmasillado.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado # 26, canoas y bajantes hierro galvanizado tipo pecho paloma o PVC
Cielos	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso (gypsum) o similar.
Pisos Baños	Cerámica de mediana calidad, terrazo o similar. Dos baños buenos
Otros	Mueble de cocina bueno. Closets con puertas tipo celosía de laurel o similar. Puertas principal, trasera de tablero de caobilla o similar, puertas interiores con tableros de fibra de madera conglomerada o similar. Cochera con acabados sencillos para uno o dos vehículos. Fachada con diseños sencillos.
VALOR	¢195 000 /m²

10.1.1.1.5 Tipo VC05

Vida Útil	60 años
Estructura	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos, paneles estructurales con poliestireno.
Paredes	Bloques de concreto, baldosas prefabricadas o paneles estructurales con poliestireno, Dens Glass (ver glosario), láminas de fibrocemento tipo durock (ver glosario), paneles de yeso (gypsum) ⁺ , repello fino y enmasillado.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos,
Cubierta	Teja de hierro galvanizado o de concreto, lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado o similar, canoas y bajantes de hierro galvanizado con diseño pecho paloma o PVC
Cielos	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso (gypsum) o similar
Pisos	Cerámica de mediana calidad, madera laminada de mediana calidad.
Baños	Dos baños y medio buenos
Otros	Muebles de cocina bueno. Ventanería con marcos de aluminio color bronce y vidrios color bronce o similar. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Puerta principal de tablero de laurel, con marcos de 0.10 m y guarnición, puertas interiores de madera o melamina termoformada. Residencias en una o dos plantas. Cochera para uno o dos vehículos, con acabados sencillos. Diseño en fachada, ventanas y techos.
VALOR	¢220 000 /m²

10.1.1.1.6 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, pequeños sectores de vidrio, Dens Glass, paneles de yeso (gypsum). Buen diseño en fachadas.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles de metal
Cubierta	Teja de barro, teja asfáltica o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado, diseño tipo pecho paloma o similar.
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), algunas áreas artesonados, tablilla de buena calidad o similar
Pisos	Cerámica, madera laminada, ambos de buena calidad o similar.
Baños	Un baño muy bueno en el cuarto principal, de mediano tamaño, un baño y medio bueno, baño normal de servicio.
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio color bronce, 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. Mueble de cocina muy bueno. Closets de madera con puertas de celosía de cedro, PVC o similar. Puerta principal de cedro con tableros realzados o diseño especial con vitral pequeño de buena calidad, puerta trasera e interiores de tablero realzado de cedro amargo o similar. Casas de una o dos plantas con escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Cochera para dos vehículos con acabados de mediana calidad.
VALOR	¢ 270 000 /m²

10.1.1.1.7 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 2,80 a 3,00 metros puede tener algunos enchapes de piedra laja, acabado estuco, concreto martelinado o similar. En algunos sectores Dens Glass, gypsum. Fachadas especialmente diseñadas con aleros artesonados.
Estructura de techos	Cerchas de hierro.
Cubierta	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 pintado, u ocultas por precintas, bajantes internos de PVC.
Cielos	Algunas áreas de artesonados o tablilla de maderas de muy buena calidad, paneles de yeso (gypsum) con diseños especiales o similar
Pisos	Cerámica y/o madera de tablilla o parquet, o madera laminada, de muy buena calidad o similar.
Baños	Baño principal muy bueno, dos baños y medio muy buenos, baño normal de servicio.
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, 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. Mueble de cocina muy bueno. Closets de madera de cedro o similar, de buen acabado. Puertas de madera sólida de cedro o similar, la principal puede tener vitral. Garaje para dos vehículos.
VALOR	¢ 325 000 /m²

10.1.1.1.8 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 metros o más. Amplios sectores de vidrio. Puede tener enchapes de piedra laja, acabado estuco o similar. Fachadas especialmente diseñadas.
Estructura de techos	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes.
Cubierta	Lámina pizarra, teja de barro con láminas onduladas de hierro galvanizado, teja asfáltica o similar, todos con aislantes, puede incluir algunos domos. Canoas, bajantes y botaguas de acero inoxidable, con diseños especiales o similares
Cielos	Paneles de yeso (gypsum) con diseños especiales, artesonados y/o tablilla de maderas finas con acabados laqueados o similares.
Pisos	Porcelanatos, cerámicas de excelente calidad o similar.
Baños	Baño principal de lujo de tamaño mediano, dos baños y medio muy buenos y un baño de servicio bueno.
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, PVC o madera de excelente calidad con diseño 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 de lujo. Closets en maderas de cedro o similar. Puertas internas de tablero de madera de cedro con guarniciones. La principal de dos hojas o de hierro con vitrales o vidrios especiales. Cornisas de maderas finas en paredes. Garaje para dos o más vehículos.
VALOR	¢ 390 000 /m²

10.1.1.1.9 Tipo VC09

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto de 15 cm de espesor, ladrillo, con alturas de 3,00 metros o más; y algunas paredes con diseños especiales coladas en sitio. Amplios ventanales de piso a cielo. Enchapes de piedra laja, maderas finas, mármol, estuco u otros materiales de calidad. Fachadas especialmente diseñadas.
Estructura de techos	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes.
Cubierta	Teja de barro con aislante y con láminas onduladas de hierro galvanizado o similar. Domos y vitrales en losas de concreto. Diseños especiales. Canoas y bajantes de bronce, con diseños especiales o similares.
Cielos	Artesonados o tablilla de maderas finas con acabados laqueados o similares, paneles de yeso (gypsum) con diseños de pañuelo, cúpulas y otros con algunos enchapes de fachaleta de ladrillo o similar.
Pisos	Mármol en área social, porcelanatos y cerámicas de lujo, tabloncillo, parquet de almendro o similar, barnizado poliuretano.
Baños	Baño principal lujoso, amplio, dos baños de mediano tamaño muy buenos, medio baño de visitas muy bueno y baño de servicio bueno.
Otros	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. Buques de puertas y ventanas en forma de arcos, con marcos de madera y guarnición moldurados y entintados, rodapié de 15 cm, moldurado y entintado. Amplias cocinas con mueble de lujo. Muebles de closet en dormitorios, cuarto de pilas y garaje, de maderas de buena calidad, o laminados. Puertas internas y externas de madera sólida de cedro de 5 cm. 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 de 5 cm, con guarniciones de maderas finas. Cornisas de finas madera en paredes. Garaje para tres o más vehículos de muy buenos acabados.

VALOR **¢450 000 /m²**

10.1.1.2 Viviendas de madera

10.1.1.2.1 Tipo VM01

Vida Útil	40 años
Estructura	Piezas de madera de 0,05 m x 0,075 m
Paredes	Un solo forro de tabla. Paredes exteriores forradas con láminas de hierro galvanizado.
Estructura de techos	Cerchas de madera
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado #28 a una o dos aguas, sin canoas ni bajantes.
Cielos	Tabla, madera aglomerada o similar.
Pisos	Tablón semiduro, cascote o mosaico.
Baños	Un baño económico.
Otros	Acabados muy sencillos, fachadas planas o con un corredor, con una o dos ventanas y la puerta.
VALOR	¢ 105 000 /m²

10.1.1.2.2 Tipo VM02

Vida Útil	40 años
Estructura	Piezas de madera de 0,05 m x 0,10 m
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, de diseños diferentes.
Estructura de techos	Cerchas de madera,
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado #28, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla biselada de regular calidad (semiduro) con diseños sencillos, madera laminada o similar
Pisos	Tabloncillo de 0,025 m x 0,05 m o contra piso de concreto con terrazo sencillo o mosaico.
Baños	Uno normal
Otros	Acabados de regular calidad, muebles de cocina y closet. Guarniciones en ventanas y puertas con maderas biseladas. Pueden ser de una o dos plantas.
VALOR	¢ 130 000 /m²

10.1.1.2.3 Tipo VM03

Vida Útil	50 años
Estructura	Piezas de madera de 0,05 m x 0,10 m
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, de buena calidad (Laurel, Ciprés, Surá)
Estructura de techo	Cerchas de madera, perfiles metálicos
Cubierta	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.
Pisos	Madera tipo tabloncillo machihembrado, de 0,025 m x 0,05 m ó 0,025 m. x 0,10 m. terrazo, loseta de barro, mosaico en diversos tonos, cerámica rústica o similar.
Baños	Dos baños buenos
Otros	Acabados de buena calidad, mueble de cocina bueno. Closets de madera de laurel o similar. Casas de 1 ó 2 plantas. 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.
VALOR	¢210 000 /m²

10.1.1.2.4 Tipo VM04

Vida Útil	60 años
Estructura	Piezas de madera de 0,05 m. x 0,10 m.
Paredes	Doble forro de tablilla biselada de muy buena calidad (teca o similar)
Estructura de techos	Cerchas de madera, perfiles metálicos
Cubierta	Teja de barro. Cubiertas a dos, cuatro y más aguas con altas gradientes. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado.
Cielos	Tipo artesonado o con tablilla de teca, almendro o similar.
Pisos	Cerámica de excelente calidad, tabloncillo o parquet en almendro o similar.
Baños	Baño principal de mediano tamaño, muy bueno, un baño y medio baño de visitas muy buenos y baño de servicio normal.
Otros	Cocinas de mediano tamaño con mueble muy bueno. Closets de madera de cedro con buenos acabados, Casas de 1 ó 2 plantas. 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 y buhardillas, 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. Garajes para varios vehículos.

VALOR **¢270 000 /m²**

10.1.1.3 Otros tipos de viviendas

10.1.1.3.1 *Vivienda de adobe – Tipo VA01*

Vida Útil	100 años
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas (horcones) y soleras (vigas). Cimientos de piedra ciclópea y bases de piedra tallada.
Paredes	Bloques de barro arcilloso: Tierra negra (vegetal) y tierra roja (arcilla) mezclado con pasto y boñiga, encofrados y secados al aire, colocados como mampostería.
Estructura de techos	Cerchas y largueros de madera.
Cubierta	Teja de barro sin cielos.
Cielos	sin cielos
Pisos	Losetas de barro
Baños	Un baño económico.
Otros	Vidrios fijos u hojas de madera abatible, puertas sencillas y corredores perimetrales, algunas viviendas con patios interiores y pisos de losetas de barro.
VALOR	¢120 000 /m²

10.1.1.3.2 *Vivienda de Bajareque - Tipo VH01*

Vida Útil	100 años
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas (horcones), cadenillos (pisos) y soleras (vigas) con. Cimientos de piedra ciclópea y bases de piedra tallada.
Paredes	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.
Estructura de techos	Cerchas y largueros de madera.
Cubierta	Teja de barro
Cielos	Sin cielos
Pisos	Losetas de barro
Baños	Un baño económico.
Otros	Vidrios fijos u hojas abatibles, puertas sencillas y corredores perimetrales.
VALOR	¢95 000 /m²

Nota sobre VA01 y VB01

Las casas originales de adobe y de bajareque 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 bajareque con significación 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 14° de la misma Ley.

Las casas de adobe y bajareque con reparaciones, ampliaciones y/o remodelaciones con materiales de construcción diferente al original y de uso reciente, se valorarán, siempre y cuando el porcentaje sea igual o superior al 50% del total de la obra, en cuyo caso se clasificarán 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 de 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 de ésta.

10.1.1.3.3 Vivienda de Bambú – Tipo VB01

Vida Útil	40 años
Estructura	Zócalo de bloques de concreto, entramado de bambú con estructura de madera recubierto con mezcla de concreto y revestimiento de mortero.
Paredes	Bambú
Estructura de techos	Cerchas de bambú
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes sencillos.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto lujado.
Baños	Un baño económico.
Otros	Puertas externas de tablilla, puertas internas de madera doble forro, con celosías en ventanas, fregadero sencillo.
VALOR	¢ 80 000 /m²

10.1.1.3.4 Cabaña – Tipo CN01

Vida Útil	50 años
Estructura	Piezas de madera de 0,05 m. x 0,10 m
Paredes	Doble forro de tablilla machihembrada.
Estructura de techos	Cerchas de madera
Cubierta	Teja de hierro galvanizado o similar. Cubiertas a dos aguas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado.
Pisos	Cerámica, tabloncillo de buena calidad
Cielos	Tablilla de teca, eucalipto o similar.
Baños	Un baño bueno
Otros	Ventanas tipo francés, mueble de cocina de mediana calidad, puertas de madera sólida
VALOR	¢ 220 000 /m²

10.1.2 Edificios de apartamentos

Si el edificio de apartamentos se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio, ver procedimiento en la página 3 de este documento

10.1.2.1 Tipo AP01

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Paredes internas de madera laminada o lámina de fibrocemento a doble forro.
Estructura de techos	Cerchas de madera.
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado #28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado expuestas
Cielos	Concreto pringado, o lámina de madera aglomerada de 0,004 m (ver glosario).
Entrepisos	Perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado y losa de concreto armada, colada en sitio
Pisos	Terracín o cerámica económica
Baños	Un baño normal.
Otros	Muebles solo en el fregadero, con closets sencillos. Construcciones de hasta tres pisos.
VALOR	¢ 150 000 /m²

10.1.2.2 Tipo AP02

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado #28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC
Cielos	Fibro cemento o similar
Entrepisos Pisos	Losa de concreto armado, colada en sitio o similar Terrazo o cerámica regular
Baños	Un baño bueno.
Otros	Mueble de cocina económico. Closets con puerta de celosía de laurel o similar. Construcciones de hasta cuatro pisos. Agua distribuida a presión mediante bomba eléctrica. Espacio para un vehículo por apartamento.
VALOR	¢190 000 /m²

10.1.2.3 Tipo AP03

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Enchapes de piedra laja, ladrillo ornamental u otro
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas de hierro galvanizado, y bajantes de PVC internos, con red de recolección subterránea.
Cielos	Paneles de yeso (gypsum) o similar
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similares
Pisos	Cerámica y/o alfombra de buena calidad, pisos laminados o similares
Baños	Dos baños y medio buenos
Otros	Cocina mediana con mueble bueno. Muebles de baño de melamina, con sobre de melamina. Closets de buenos acabados, sistema de agua caliente y presión por bomba eléctrica. Construcciones de varios pisos. Garaje cerrado para un vehículo por apartamento.
VALOR	¢ 245 000 /m²

10.1.2.4 Tipo AP04

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o similar.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo con repello fino Acabado estuco, algunos enchapes de piedra laja, ladrillo o maderas.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos. Techos con altas gradientes.
Cubierta	Teja de barro o similar. Canoas de hierro galvanizado pintado, de diseño pecho paloma u ocultas por precintas. Bajantes de PVC, internos
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), tablilla o artesonado en algunos sectores o similar
Entrepiso	Prefabricado con viguetas pretensadas o similares
Pisos	Cerámica de buena calidad, parquet de teca o similar, alfombra de buena calidad
Baños	Baño principal muy bueno de mediano tamaño, un baño bueno y medio para visitas.
Otros	Ventanales medianos con marco de aluminio anodizado color bronce, vidrios color bronce. 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. Puertas internas y externa de madera sólida de cerdo o similar. Sistema de distribución de agua por bomba eléctrica. Tanque de agua caliente. Intercomunicadores. Garaje o estacionamiento para dos vehículos por apartamento. Construcciones de varios pisos.
VALOR	¢310 000 /m²

10.1.2.5 Tipo AP05

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino o ladrillo, acabado estuco. Elegantes fachadas.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Teja de barro, algunas láminas acrílicas o domos. Canoas y bajantes hierro galvanizado del tipo pecho paloma u ocultas por precintas.
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), algunas 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 baño muy bueno de mediano tamaño, uno bueno, medio para visitas, baño de servicio normal
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, vidrios color bronce. Cocina de mediano tamaño, con mueble de muy bueno. Closets de madera de cedro o similar con puertas de madera, PVC o similar, vestidor de mediano tamaño el dormitorio principal. Sistema de distribución de agua por bomba eléctrica. Tanque de agua caliente. Planta eléctrica de emergencia. Intercomunicadores. Estacionamiento para dos vehículos. Construcciones de varios pisos.
VALOR	¢370 000 /m²

10.1.2.6 Tipo AP06

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino o ladrillo acabado estuco. Muro cortina en algunos sectores. Elegantes fachadas.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Losa de concreto, teja de barro o similar. Canoas y bajantes de acero inoxidable o cobre del tipo pecho paloma
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), artesonados de buenas maderas, tablilla laqueada.
Entrepisos	Prefabricados viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Mármol en áreas sociales. Dormitorios con alfombras de y/o pisos laminados de excelente calidad.
Baños	Baño principal amplio de lujo, dos baños muy buenos de mediano tamaño, medio baño bueno, baño de servicio normal
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, puertas de vidrio a balcones y terrazas. 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. Puertas internas de madera sólida de cedro con tableros, puerta principal de madera o metal de lujo. Sistema de distribución de agua por bomba eléctrica. Aire acondicionado. Tanque de agua caliente. Intercomunicadores. Estacionamiento para dos vehículos. El edificio cuenta con uno o dos elevadores, sistema contra incendios, planta eléctrica de emergencia. Ducto de basura. Construcciones de varios pisos
VALOR	¢495 000 /m²

10.1.3 Edificios Educativos

Tomando en cuenta que, los centros educativos privados a nivel de escuelas y colegios, constan mayoritariamente de módulos de aulas, soda, laboratorio, biblioteca y módulo de oficinas administrativas, cada uno en edificaciones independientes, se incluye una tipología para cada una de estas edificaciones, de manera tal que se pueda valorar cada una de ellas por aparte. En caso de existir un gimnasio éste debe valorarse conforme al código GS01. El edificio universitario es aquel que en el mismo edificio incluye aulas, laboratorios, oficinas, áreas de comida o sodas, biblioteca y otros.

10.1.3.1 Edificio de aulas - Tipo EEA1

Módulos diseñados para aulas

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral o prefabricado.
Paredes	Bloques de concreto o elementos prefabricados, Dens Glass, fibrocemento tipo durock, con repello fino, pintura de alta resistencia tanto en paredes externas como internas. Concreto reforzado colado en sitio, expuesto.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno con suspensión de aluminio
Entrepiso	Prefabricado con viguetas pretensadas.
Pisos	Cerámica alto tránsito o similar
Servicios Sanitarios	Dos baterías, con enchape de azulejo hasta 1.80 m, divisiones de láminas metálicas o concreto.
Otros	Hasta tres pisos. Ventanería de aluminio natural con vidrio traslúcido. Sistema electromecánico diseñado de acuerdo a las normas existentes para este tipo de edificaciones. Puertas exteriores de vidrio con marco de aluminio natural. Puertas internas de madera laminada, cerrajería de alto uso.
VALOR	¢220 000 /m²

10.1.3.2 Biblioteca - Tipo EEB1

Edificación independiente, diseñada específicamente para biblioteca, de paredes altas, espacios abiertos con estanterías.

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricadas o coladas en sitio
Paredes	Bloques de concreto o elementos prefabricados con repello fino. Altura 3,00 m o más
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Fibrocemento o poliestireno expandido con suspensión de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas.
Pisos	Cerámica de alto tránsito o similar
Servicios Sanitarios	Dos servicios sanitarios normales por piso
Otros	Edificios hasta tres pisos. Amplia ventanería en fachada principal, con marcos de aluminio natural, vidrio traslúcido con celosías, linternillas y vidrio fijo. Adecuados niveles de iluminación.
VALOR	¢350 000 /m²

10.1.3.3 Soda - Tipo EES1

Espacio diseñado para preparar y servir alimentos, comprende área de cocina y área de comidas

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral o prefabricado
Paredes	Bloques de concreto, elementos prefabricados con repello fino. Altura 3,00 m
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado... Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Fibro cemento y/o poliestireno expandido con suspensión de aluminio
Pisos	Cerámica alto tránsito o similar.
Servicios Sanitarios	Dos servicios sanitarios normales
Otros	Edificios de una planta. Amplia ventanería con marcos de aluminio natural. Sistema electromecánico especialmente diseñado para los equipos necesarios, trampas de grasa, extractores de grasa.
VALOR	¢330 000 /m²

10.1.3.4 Laboratorio - Tipo EEL1

Edificación diseñada para su uso como laboratorio de química, física o similar.

Vida Útil	50 años
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado o acero
Paredes	Bloques de concreto, elementos prefabricados con repello fino. Muros de concreto armado expuesto. Altura 3,00 m o más
Estructura de techos	Cerchas perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Fibrocemento y/o poliestireno expandido con suspensión de aluminio
Pisos	Cerámica de alto tránsito, de alto grado de dureza, resistente a productos abrasivos, o similar.
Servicios Sanitarios	Dos o tres servicios sanitarios normales
Otros	Edificios de una planta. Ventanería con marcos de aluminio anodizado natural, ventilación por celosías o linternillas. Sistema electromecánico especialmente diseñado para los equipos necesarios. Muebles fijos de concreto con enchape de azulejo, o melamina.
VALOR	¢395 000 /m²

10.1.3.5 OFICINAS ADMINISTRATIVAS TIPO EEO1

Edificio diseñado para oficinas de una institución educativa, incluye oficinas, servicios sanitarios y salas de reunión.

Vida Útil	50 años
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado o acero
Paredes	Bloques de concreto, elementos prefabricados con repello fino. Muros de concreto armado expuesto, Dens Glass, fibrocemento tipo durock, Divisiones internas de fibrocemento o paneles de yeso (gypsum). Altura 2.60 m
Estructura de techos	Cerchas perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), fibrocemento, poliestireno expandido con suspensión de aluminio
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensazas
Pisos	Cerámica o similar.
Servicios Sanitarios	Dos baterías normales por piso.
Otros	Edificios hasta cuatro plantas. Ventanería con marcos de aluminio anodizado natural, vidrio traslúcido, ventilación por celosías o linternillas.
VALOR	¢285 000 /m²

10.1.4 Hospitales

10.1.4.1 Tipo HP01

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino o ladrillo mixto, con algunas paredes interiores de panelería liviana.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado, canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio, gypsum
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similares
Pisos	Pisos vinílicos de buena calidad, cerámicas de buena calidad o similar
Baños	Un baño bueno en cada habitación. Servicios sanitarios normales en áreas comunes y oficinas.
Otros	Edificios de hasta cuatro plantas, de acabados buenos. Sistema electromecánico diseñado según los requerimientos del hospital.
VALOR	¢ 310 000 /m²

10.1.4.2 Tipo HP02

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o colado en sitio. Diseño estructural antisísmico especial para hospitales.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo mixto, con algunas paredes interiores de panelería liviana y/o paneles de yeso (gypsum) en oficinas administrativas.
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Suspendido de poliestireno expandido o fibrocemento con revestimiento vinílico, con marco de aluminio
Pisos	Piso vinílico conductivo o similar
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similar
Baños	Un baño bueno en cada habitación. Baterías normales, servicios sanitarios normales.
Otros	Edificios de 4 o más pisos. Ascensores, red de agua fría y agua caliente, instalaciones electromecánicas diseñadas especialmente para los requerimientos del hospital, sistema contra incendios y planta eléctrica de emergencias. Habitaciones de mediano tamaño con un salita de estar.
VALOR	¢430 000 /m²

10.1.4.3 Tipo HP03

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas prefabricadas o coladas en sitio.
Paredes	Bloques de concreto, concreto armado reforzado, algunas paredes son panelería liviana, enchape con azulejo en pasillos, salas y otros
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado. Canoas de hierro galvanizado, bajantes internos de PVC
Cielos	Cartón especial antibacteriano importado o similar. Poliestireno expandido con suspensión de aluminio, paneles de yeso (gypsum) en áreas comunes y administrativas
Pisos	Piso vinílico conductivo, mármol en áreas de vestíbulo, cerámica en otras áreas.
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similar
Baños	Un baño muy bueno en cada habitación. Baterías buenas en la primera planta, servicios sanitarios buenos en áreas de oficinas y otras
Otros	Edificios de más de 3 pisos con habitaciones amplias con baño y sala de estar, acabados de muy buena calidad. Instalaciones electromecánicas diseñadas especialmente para las necesidades de un hospital de mediano tamaño, con habitaciones independientes, totalmente equipadas para conectar cualquier equipo médico de emergencia, con varias salas de operaciones, salas de equipo especializado y otros. Ascensores para camillas y equipo, de excelente calidad. Red de agua fría y agua caliente, de aire acondicionado, sistema contra incendios, planta eléctrica de emergencia.

VALOR **¢560 000 /m²**

10.1.5 Edificios Religiosos

Edificios construidos especialmente para actividades religiosas (administrativas, educativas y otras). En caso de incluir un área dedicada a culto (ver directriz 04-2000 del ONT), deberá medirse y no valorarse solamente el área destinada a culto, conforme lo indica la Ley N° 7509 artículo N°4, el resto de la edificación debe valorarse

10.1.5.1 Capilla – 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.
Estructura de techo	Perfiles metálicos con fuertes pendientes
Cubierta	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 alto tránsito de excelente calidad
Servicios sanitarios	Dos servicios sanitarios buenos
Otros	Amplios ventanales con vitrales. Puertas principal y laterales de hierro. Edificación de excelentes acabados.
VALOR	¢ 265 000 /m²

10.1.5.2 Tipo ER01

Vida Útil	60 años
Estructura	Mampostería integral
Paredes	Bloques de concreto, divisiones internas en bloques de concreto, repello fino.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Cubierta de teja de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas y bajantes en hierro galvanizado pintado, tipo pecho paloma o similar
Cielos	Fibrocemento o similar
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Servicios sanitarios	Baterías normales. Servicios sanitarios 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.
VALOR	¢200 000 /m²

10.1.5.3 Tipo ER02

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo mixto hasta 3,00 m. de altura, divisiones internas en bloques de concreto, repello fino.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Teja de hierro galvanizado o similar. Canoas y bajantes en hierro galvanizado pintado, tipo pecho paloma o similar
Cielos	Paneles de yeso (gypsum) o similar
Pisos	Cerámica de muy buena calidad, pisos de madera laminados o similares
Servicio sanitario	Baterías de buena calidad. Servicios sanitarios de buena calidad.
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.
VALOR	¢ 265 000 /m²

10.1.5.4 Tipo ER03

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto de 15 cm de espesor, con repello fino o acabado de concreto lavado, altura mínima de 3,00 m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Losa de concreto, tejas de barro o similar. Canoas de hierro galvanizado pintado, con diseños especiales, bajantes de PVC, internos
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), tablilla y artesonados con maderas finas laqueadas
Pisos	Cerámicas, porcelanatos, maderas de excelente calidad o similar.
Servicios sanitarios	Baterías de buena calidad, servicios sanitarios 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 con molduras. Amplios ventanales con marcos de aluminio anodizado color bronce o similar. Edificaciones que incluyen salas de reunión, aulas, oficinas, pueden incluir habitaciones con baños buenos. Edificios con acabados de excelente calidad.
VALOR	¢370 000 /m²

10.1.6 Locales Comerciales

Para efectos de este manual el local comercial es aquel que tiene acceso directo desde la calle, con áreas menores a 500 m².

10.1.6.1 Tipo LC01

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral, madera de 0.05 m x 0.075 m
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, madera.
Estructura de techo	Cerchas de madera.
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Lámina de madera aglomerada (ver glosario) o similar
Pisos	Terracín, cerámica económica
Servicios Sanitarios	Un servicio sanitario económico.
Otros	Áreas pequeñas, poca área de ventanería.
VALOR	¢125 000 /m²

10.1.6.2 TIPO LC02

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, algunos enchapes de cerámica económica.
Estructura de techo	Cerchas de madera
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de fibrocemento
Pisos	Cerámica mediana calidad, terrazo o similar
Servicios sanitarios	Un servicio sanitario económico
Otros	Entrada sencilla, los marcos de las vitrinas son de aluminio. Edificación de un solo piso.
VALOR	¢150 000 /m²

10.1.6.3 Tipo LC03

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, con enchapes de cerámica de buena calidad o similar
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltada, precinta de fibrocemento, canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio o similar
Entrepisos	Losa de concreto
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar
Servicios Sanitarios	Un servicio sanitario normal
Otros	Hasta dos plantas, diseño de fachada con amplias vitrinas con marcos de aluminio, tubos fluorescentes. Portón de cortina metálico. Bodega en la parte posterior o una segunda planta para tal fin.
VALOR	¢185 000 /m²

10.1.6.4 Tipo LC04

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto, Dens Glass, repello fino o concreto martelinado. Algunos enchapes de cerámica, alpolic (ver glosario) u otro. Altura 3.0 m.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltada. Precintas de láminas de hierro galvanizado esmaltado de tipo estructural. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio, paneles de yeso (gypsum) o similar.
Entrepiso	Concreto prefabricado con viguetas pretensazas
Pisos	Cerámicas de buena calidad o similar
Servicios Sanitarios	Un servicio sanitario normal
Otros	Amplias vitrinas con marcos de aluminios anodizado color bronce o negro. Luces indirectas, muy común el uso de tonos metálicos. Rótulos luminosos. Segunda planta o zona posterior como bodega.
VALOR	¢220 000 /m²

10.1.6.5 Tipo LC05

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio
Paredes	Bloques de concreto, Dens Glass, alpolic y similares, altura mayor de 3.0 m
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Teja de barro o similar. Precintas de paneles estructurales con poliestireno. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Perfil metálico esmaltado, paneles de yeso (gypsum), tablilla de maderas finas o similares
Entrepiso	Concreto prefabricado con viguetas pretensadas
Pisos	Porcelanato o similar, cerámicas importadas de alto tránsito de muy buena calidad
Servicios Sanitarios	Un servicios sanitario bueno
Otros	Fachadas con bloques decorativos, repellos de mármol, granito natural y otros. Amplias vitrinas transparentes o polarizadas con marcos de aluminio anodizado color bronce o negro. Tratamientos con luces indirectas. Rótulos luminosos, planta superior o zona posterior como bodega.
VALOR	¢245 000 /m²

10.1.7 Edificios Comerciales

Edificaciones de dos o más plantas, con áreas mayores a 500 m². Son edificios dedicados totalmente a la actividad comercial, amplias plantas sin divisiones internas, generalmente con dos baterías de servicios sanitarios ubicadas en un mismo piso.

10.1.7.1 Tipo EC01

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas metálicas o de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio
Entrepisos	Perfiles metálicos con losa de concreto armada
Pisos	Terrazo, vinil o similar
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo económico
Otros	Fachadas sencillas, planas, con amplios ventanales con marcos de aluminio, vitrinas en el primer piso. Edificios de varios pisos. Incluye ascensor.
VALOR	¢160 000 /m²

10.1.7.2 Tipo EC02

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensazas
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo normal. Dos servicios sanitarios normales
Otros	Diseño en fachadas, amplios ventanales con marcos de aluminio anodizado, amplias vitrinas en el primer piso. Edificio de dos o tres pisos.
VALOR	¢200 000 /m²

10.1.7.3 Tipo EC03

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Ventanales de piso a cielo en la fachada principal, con marcos de aluminio anodizado natural
Estructura de techos	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Paneles de yeso (gypsum) con diseños especiales para luces indirectas
Entrepisos	Prefabricados con vigas doble T o similar
Pisos	Porcelanato, cerámicas de alto tránsito de excelente calidad
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo bueno, dos servicios sanitarios buenos.
Otros	Fachadas con buen diseño, precintas de diseños elegantes, amplios ventanales con marcos de aluminio. Edificios de dos o tres pisos, incluye ascensor.
VALOR	¢265 000 /m²

10.1.8 Centros Comerciales

Los centros comerciales se definen en este manual como un edificio de uno o más pisos, el cual cuenta con locales comerciales, amplios pasillos de circulación, áreas de comidas (Food Court), baterías de servicios sanitarios en los diferentes pisos, amplias áreas de uso común con elementos decorativos, estacionamiento bajo techo, todo en un solo edificio, el cual cuenta con ascensores. En un centro comercial los estacionamientos externos al edificio, se valoran por aparte.

10.1.8.1 Tipo CC01

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, paneles estructurales con poliestireno en algunos sectores de la fachada. Acabado estuco.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Teja de barro o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Suspensión de aluminio con poliestireno expandido, paneles de yeso (gypsum), o similar.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo normal, servicios sanitarios normales en algunos locales
Otros	Amplios ventanales de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas. Edificios hasta de tres pisos. Incluye ascensor y/o escaleras eléctricas. Fachadas de buen diseño.
VALOR	¢220 000 /m²

10.1.8.2 Tipo CC02

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado prefabricado o similar
Paredes	Bloques de concreto. Repello fino. Divisiones internas de paneles de yeso (gypsum) o similar.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, con domos y láminas acrílicas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Suspensión de aluminio con láminas de poliestireno expandido, paneles de yeso (gypsum), perfil metálico esmaltado o similar.
Entrepisos	Viguetas pretensadas o similar
Pisos	Cerámica de alto tránsito en pasillos y escaleras, cerámica de mediana calidad o similar en locales comerciales.
Servicios Sanitarios	Baterías tipo normal, servicios sanitarios normales en algunos locales
Otros	Amplios ventanales de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas. Edificios de varios pisos. Estacionamiento bajo cubierta. Incluye ascensor y en algunos casos escaleras eléctricas.
VALOR	¢270 000 /m²

10.1.8.3 Tipo CC03

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado coladas en sitio o prefabricadas
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, muros de concreto armado, muros de concreto. Enchapes de piedra o similar, divisiones internas de paneles de yeso (gypsum).
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial de tubo de hierro, expuesta.
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural y láminas acrílicas, domos en pequeños sectores. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio o similar.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de buena calidad en locales. En áreas de circulación, cerámica de alto tránsito.
Servicios Sanitarios	Baterías tipo bueno. Servicios sanitarios normales en algunos locales.
Otros	Amplios ventanales de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas, en cada local. Portones plegables de cortina. Buenos diseños en fachadas, locales comerciales y áreas de circulación. Presentan servicios como centros de comidas, cines, juegos infantiles y espacios centrales multiuso. Escalera eléctrica, ascensores, planta eléctrica de emergencia. Estacionamiento bajo cubierta.
VALOR	¢310 000 /m²

10.1.8.4 Tipo CC04

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado o metálicas de alma llena.
Paredes	Bloques de concreto, repello fino, muros de concreto armado. Enchapes de piedra o similar, divisiones internas de paneles de yeso (gypsum).
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos alma llena, malla espacial de perfiles metálicos alma llena, expuesta.
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada y láminas acrílicas, domos en pequeños sectores. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), perfil metálico esmaltado o similar.
Pisos	Cerámica y pisos laminados de buena calidad en locales. En áreas de circulación, terrazo y concreto pintado.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de mediana calidad y pisos laminados en locales. En áreas de circulación, terrazo y concreto pintado
Servicios Sanitarios	Baterías tipo muy bueno. Servicios sanitarios normales en algunos locales.
Otros	Amplios ventanales de exhibición con marcos de aluminio en cada local. Portones plegables de cortina. Buenos diseños en fachadas, locales comerciales y áreas de circulación. Área de comidas, cines, juegos infantiles y espacios centrales multiuso. Barandales de tubo metálico cuadrado con pasamanos de madera. Escaleras eléctricas, ascensores, planta eléctrica de emergencia. Estacionamiento bajo cubierta.
VALOR	¢370 000 /m²

10.1.8.5 Tipo CC5

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado y metálicas de alma llena.
Paredes	Bloques de concreto y muros de concreto armado con repello fino. Enchapes de cerámica y azulejo en algunas paredes interiores, divisiones internas de paneles de yeso (gypsum)
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos alma llena, malla espacial de perfiles metálicos alma llena, expuesta.
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada y láminas acrílicas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Paneles de yeso (gypsum) con diseños especiales combinado con perfiles y láminas, metálicos esmaltados y otros
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de alto tránsito de excelente calidad en pasillos, áreas comunes. En locales: cerámica, alfombra y pisos laminados.
Servicios Sanitarios	Baterías tipo muy bueno, servicios sanitarios buenos en algunos locales.
Otros	Buenos diseños de fachada del edificio, de locales comerciales y de áreas de circulación. Amplios ventanales, con marcos de aluminio. Incluye: área de comidas, cines, juegos infantiles y espacios centrales multiuso. Barandales de tubo metálico redondo. Escaleras eléctricas, ascensores, planta eléctrica de emergencia. Estacionamiento bajo cubierta.
VALOR	¢395 000 /m²

10.1.9 Naves Comerciales

Estructuralmente son naves industriales, pero incluyen mejoras tales como: enchape en pisos, sistema electromecánico diseñado para una adecuada iluminación de toda el área, líneas de frío, tuberías para abastecimiento de agua en diversos sectores, circuitos independientes para conexión de diferentes equipos, mayor y mejor calidad de servicios sanitarios y otros. Incluye supermercados y otros tipos de comercio.

10.1.9.1 Tipo NC01

Vida Útil	50 años
Estructura	Perfiles metálicos de alma abierta o alma llena.
Paredes	Zócalo de bloques de concreto hasta 1.80 m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. Altura mínima de 6,00 m.
Estructura de techo	Perfiles metálicos de alma llena
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Terracín
Servicios Sanitarios	Dos o tres económicos
Otros	Portones metálicos. Oficina pequeña.
VALOR	¢185 000 /m²

10.1.9.2 Tipo NC02

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o metálicas de alma llena
Paredes	Bloques de concreto con repello con fino. Altura mínima de 8,00 m.
Estructura de techo	Perfiles metálicos de alma llena o abierta
Cubierta	Doble lámina de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada, con aislamiento de poliestireno expandido en el centro. Precintas de láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto lujado o terrazo
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo normal. Dos o más servicios sanitarios normales
Otros	Diseño en fachada. Portones metálicos. Oficina. Planta eléctrica de emergencia, líneas de frío, iluminación artificial.
VALOR	¢220 000 /m²

10.1.9.3 Tipo NC03

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o metálicas de alma llena
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, algunos sectores superiores con lámina acrílica, ventanería u otro similar. Altura mínima de 8,00 m.
Estructura de techo	Perfiles metálicos de alma llena o abierta
Cubierta	Doble lámina de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada, con aislamiento de poliestireno expandido en el centro. Precintas de láminas de PVC o de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos
Pisos	Terrazo o cerámica
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo bueno. Servicios sanitarios de buena calidad.
Otros	Diseño de fachada. Portones metálicos. Oficinas, dos o más servicios sanitarios normales. Planta eléctrica de emergencia, líneas de frío, buena iluminación artificial. En algunos casos sótano para estacionamiento y ascensor.
VALOR	¢245 000 /m²

10.1.10 Edificios de Oficinas

10.1.10.1 Tipo EO01

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral
Paredes	Externas bloques de concreto con repello quemado, divisiones internas en láminas de fibrocemento o similar.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio
Entrepisos	Concreto armado prefabricado
Pisos	Terrazo, cerámica económica o similar.
Servicios Sanitarios	Dos servicios sanitarios económicos por piso.
Otros	Estos edificios presentan acabados sencillos. Ventanería con marcos de madera de regular calidad. La primera planta puede estar dedicada a comercio, con una altura de paredes mayor que en los pisos restantes. Edificios de dos o tres pisos.
VALOR	¢150 000 /m²

10.1.10.2 Tipo EO02

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Externas bloques de concreto con repello fino o fibrocemento. Divisiones internas de paneles livianos en fibrocemento o similar.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	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
Entrepisos	Viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Servicios Sanitarios	Dos servicios sanitarios normales por piso.
Otros	Edificios de buen acabado. Ventanería con marco de aluminio. Edificios de dos o tres pisos. No incluye ascensor.
VALOR	¢185 000 /m²

10.1.10.3 Tipo EO03

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Externas bloques de concreto con repello quemado, divisiones internas en láminas de fibrocemento o similar.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Terrazo, cerámica económica o similar.
Servicios Sanitarios	Dos servicios sanitarios económicos por piso.
Otros	Estos edificios presentan acabados sencillos. Ventanería con marcos de madera de regular calidad. La primera planta puede estar dedicada a comercio, con una altura de paredes mayor que en los pisos restantes. Edificios de más de tres pisos. Incluye ascensor.
VALOR	¢200 000 /m²

10.1.10.4 Tipo EO04

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Externas bloques de concreto con repello fino. Divisiones internas fibrocemento o similar
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial de tubo de hierro, expuesta, en pequeños sectores
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltado, losa de concreto. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio, suspensión de madera con lámina de fibrocemento, paneles de yeso (gypsum). Láminas acrílicas en algunas zonas
Entrepisos	Prefabricado con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica mediana calidad, alfombras de regular calidad o similar
Servicios Sanitarios	Dos servicios sanitarios buenos por piso.
Otros	Edificios de buen acabado, amplios ventanales. Mayor de tres pisos. Incluye ascensor, tanque de almacenamiento de agua potable, bomba eléctrica y tanque hidroneumático.
VALOR	¢ 245 000 /m²

10.1.10.5 Tipo EO05

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Exteriores, ductos de escaleras y ascensores, de bloques de concreto con repello fino o muros de concreto armado, amplios sectores de fachada con muro cortina (vidrio) con marco de aluminio anodizado color bronce, divisiones interiores de panelería liviana como melamina, gypsum y otros
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado o similar. Canoas de hierro galvanizado ocultas por precintas, bajantes internos de PVC
Cielos	Lámina de poliestireno expandido en suspensión de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica, alfombra de buena calidad o similar.
Servicios Sanitarios	Dos baterías de buena calidad por piso. Previstas para servicios sanitarios en cada 40 m ² de oficinas, aproximadamente.
Otros	Edificios de varios pisos, incluye ascensor.
VALOR	¢325 000 /m²

10.1.10.6 Tipo EO06

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado prefabricadas o coladas en sitio.
Paredes	Bloques de concreto y de concreto armado colado en sitio o prefabricadas, repello fino, ventanales de piso a cielo en fachada de la primera planta, con marcos de aluminio anodizado color bronce, o, amplios sectores de fachada con muro cortina (vidrio) con marco de aluminio anodizado color bronce
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado o similar. Canoas de hierro galvanizado ocultas por precintas, bajantes internos de PVC
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio, paneles de yeso (gypsum) o similar
Entrepisos	Prefabricados con vigas de concreto doble T o similar
Pisos	Cerámica de buena calidad, alfombra de buena calidad, o similar
Servicios Sanitarios	Dos baterías de buena calidad por piso. Previstas para un servicio sanitario en cada 40 m ² de oficinas, aproximadamente.
Otros	Edificios con muy buenos acabados. Amplios ventanales con marcos de aluminio anodizado color bronce. Mayores de tres pisos, incluye dos ascensores, tanque de almacenamiento de agua potable, bomba eléctrica y tanque hidroneumático. Planta eléctrica de emergencia, parqueo bajo techo.
VALOR	¢370 000 /m²

10.1.10.7 Tipo EO07

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado coladas en sitio o prefabricadas.
Paredes	Exteriores muros de concreto reforzado, amplios sectores de fachada con muro cortina (vidrio) con marco de aluminio anodizado color bronce. Paredes internas de paneles de yeso (gypsum) con estructura de hierro galvanizado.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Cubierta de láminas onduladas de hierro galvanizado y sobre ésta teja de barro de primera calidad. Canoas de hierro galvanizado ocultas, bajantes internos de PVC
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio, cartón acústico sobre suspensión de aluminio
Entrepiso Pisos	Prefabricado con vigas de concreto doble T o similar. Mármol, porcelanatos o similar de primera calidad en áreas comunes. En oficinas alfombra, pisos laminados y cerámica de muy buena calidad.
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo inteligente por piso. Prevista para un servicio sanitario bueno por cada 30 m ² de oficinas.
Otros	Fachadas elegantes de arquitectura moderna con diseños y acabados especiales. Ventanería con marcos de aluminio anodizado color bronce, vidrio reflectivo color bronce o negro. Instalación para aire acondicionado tipo "split" (prevista para unidades individuales). Sistema contra incendios. Planta eléctrica de emergencia. Conexión con la red de fibra óptica. Sistema telefónico con una capacidad acorde a las necesidades de las diferentes oficinas. Transformadores. Ascensores tipo hidráulico. Uno o dos sótanos de parqueo. Ducto de basura. Tanques de almacenamiento de agua potable con sistema hidroneumático.
VALOR	¢430 000 /m²

10.1.11 Restaurantes

Edificaciones diseñadas y construidas para restaurantes, no se incluye en esta categoría casas remodeladas para su uso como restaurante ni sodas. Los estacionamientos externos se valoran por aparte.

10.1.11.1 Tipo RE01

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Altura de paredes 3,00 m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno con suspensión de aluminio o similar
Entrepiso	Losa de concreto armado
Pisos	Cerámica de mediana calidad
Cielos	Láminas de poliestireno con suspensión de aluminio o similar
Servicios Sanitarios	Tres o cuatro servicios sanitarios normales
Otros	Edificios de una o dos plantas. Enchape de azulejo de piso a cielo en cocinas. Amplia ventanería de aluminio oscuro, vidrios traslúcidos, trampas de grasa, sistema electromecánico de diseño especial según las normas para este tipo de edificios.
VALOR	¢335 000 /m²

Tipo RE02

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, enchape en fachada de loseta de barro u otro. Altura 3.0 m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado rectangular esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno revestidas, con suspensión de aluminio, paneles de yeso (gypsum)
Entrepisos	Perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado y losa de concreto de 10 cm
Pisos	Cerámica de buena calidad, cerámica tipo cerámica quarry tile (ver glosario) en la cocina
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo bueno
Otros	Enchape de azulejo en cocina de piso a cielo, según las regulaciones respectivas. Amplios ventanales con marcos de aluminio oscuro, sistema electromecánico de diseño especial para este tipo de restaurantes, salidas de agua caliente, parrillas, sistemas eléctricos complejos, sistemas de gas. Trampas de grasa. Cuartos fríos. Especial diseño de fachada. Edificios de una o dos plantas, área de juegos de doble altura.
VALOR	¢370 000 /m²

10.1.11.2 Tipo RE03

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, altura de 3,00 m a 3.50 m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Tejas de concreto, de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas hierro galvanizado ocultas por precintas y bajantes internos de PVC
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), láminas de poliestireno revestidas, con suspensión de aluminio
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas
Pisos	Cerámica de muy buena calidad. En la cocina cerámica quarry tile o similar
Servicios Sanitarios	Dos baterías tipo bueno. Dos servicios sanitarios de buena calidad.
Otros	Paredes interiores enchapadas con azulejos de muy buena calidad. Cocina enchapada de piso a cielo con azulejo. Instalaciones electromecánicas de diseño especial para este tipo de restaurantes, salidas de agua caliente, parrillas, un transformador. Amplios ventanales, marcos de aluminio color oscuro. Especial diseño de fachadas. Áreas de juegos para niños con ventanales de vidrio temperado. Edificios de una o dos plantas.
VALOR	¢460 000 /m²

10.1.11.3 Tipo RE04

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, Dens Glass, o similar, repello interior fino, repello exterior tipo colonial o similar. Altura 3.5 m o más
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Tejas de barro, láminas de policarbonato traslúcidas en pequeños sectores. Canoas de hierro galvanizado de diseño especial, bajantes de PVC, ocultos
Cielos	Artesonado, paneles de yeso (gypsum)
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similar
Pisos	Cerámicas rústicas o similar de muy buena calidad
Servicios Sanitarios	Dos o más servicios sanitarios muy buenos por piso
Otros	Elegante diseño de fachada, ventanales de arco de medio punto o similar, amplios ventanales, banquetas y cornisas en concreto armado. Buques de puertas en forma de arco, con marcos y guarniciones de madera. Puertas de madera de muy buen diseño y calidad. Escaleras de concreto con enchape de cerámica y borde de concreto lavado, barandales de hierro forjado con pasamanos de madera. Sistema electromecánico de especial diseño para restaurantes, salidas de agua caliente, parrillas, trampas de grasa. Horno con ladrillo refractario. Edificios hasta tres pisos.
VALOR	¢495 000 /m²

10.1.12 Cabinas

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

10.1.12.1 Tipo CB01

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Altura de 2.40m
Estructura de techo	Cerchas de madera
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de madera aglomerada (ver glosario) o similar
Entrepisos	Losa de concreto armado
Pisos	Mosaico, cerámica económica o similar.
Baños	Uno económico por cabina
Otros	Cabinas de fachada plana, sencilla, ventanería mínima con marcos de madera económica.
VALOR	¢115 000 /m²

10.1.12.2 Tipo CB02

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Altura de 2.40m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	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	Uno normal por cabina
Otros	Cabinas de fachada sencilla, ventanería mediana con marcos de aluminio anodizado.
VALOR	¢130 000 /m²

10.1.12.3 Tipo CB03

Vida Útil	60 años
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos con pendientes medianas
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado o similar, con canoas y bajantes de hierro galvanizado pintadas
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), tablilla, artesanado de mediana calidad o similar
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Uno 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.
VALOR	¢160 000 /m²

10.1.12.4 Tipo CB04

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Teja de hierro galvanizado esmaltado o similar, con canoas y bajantes de hierro galvanizado pintadas
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), tablilla, artesonado de buena calidad o similar
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Uno 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.
VALOR	¢195 000 /m²

10.1.13 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. El valor incluye el edificio de hotel, canchas, piscinas, salas de reunión, estacionamientos que se encuentren fuera de la edificación se valoran por aparte.

10.1.13.1 Tipo HT01

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	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 (ver glosario)
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado
Pisos	Mosaico, terrazo o similar.
Baños	Servicios sanitarios y duchas, económicas, de uso común
Otros	Edificios de diseño sencillo, con una recepción y el resto en dormitorios, de uno o dos pisos. Generalmente, el primer piso se destina a uso comercial.
VALOR	¢155 000 /m²

10.1.13.2 Tipo HT02

Vida Útil	60 años
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Altura del primer piso 3,00 m., los superiores de 2.80 m. promedio.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	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 baño normal en cada habitación y dos servicios sanitarios 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.
VALOR	¢220 000 /m²

10.1.13.3 Tipo HT03

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo, Dens Glass, repello fino. Altura del primer piso de 3,00 m. a 3.50 m. Los pisos superiores de 2.80 m. a 3,00 m.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, losa de concreto o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Cartón, paneles de yeso (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, consta de varios pisos, acabados con puertas de buena calidad. Distribución de agua mediante uso de bomba eléctrica. Sistema de agua caliente Ascensor.
VALOR	¢310 000 /m²

10.1.13.4 Tipo HT04

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado coladas en sitio o prefabricadas.
Paredes	Muros de concreto armado, Dens Glass, acabado estuco. Paredes internas de bloques de concreto. Primer piso con altura de 3,00 m a 3.50 m. Los pisos superiores de 2,80 m. a 3,00 m.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Teja de barro o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, tipo pecho paloma u ocultos por precintas.
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), artesonados, tablilla de buena calidad, losa de concreto.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica importada de buena calidad. Alfombra de buena calidad en pasillos y habitaciones.
Baños	Un baño muy bueno en cada habitación y baterías tipo muy bueno 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.
VALOR	¢430 000 /m²

10.1.13.5 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, en vestíbulos enchapes de mármol, piedra y otros, papel tapiz de excelente calidad en pasillos y dormitorios. Altura de más de 3,50 m. en el área de recepción. Los pisos superiores de 2,80 m. a 3,50 m.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Losa de concreto, teja de barro o similar. Domos y láminas de policarbonato. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Paneles de yeso (gypsum), materiales acústicos, artesonados con maderas finas, losas de concreto.
Entrepisos	Vigas prefabricadas de perfil doble T o similar.
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 baño muy lujoso en cada habitación y baterías 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.
VALOR	¢555 000 /m²

10.1.14 Cines – Tipo CI01

En esta categoría se han incluido las edificaciones para cine independientes y no las salas de cine que se encuentran en los centros comerciales, ya que éstas presentan sistemas constructivos diferentes y se valoran con el procedimiento que se emplea para condominios.

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo o concreto armado. Altura de paredes 6,00 m o más.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Materiales acústicos de buena calidad algunas veces con diseños especiales para un mejor efecto de sonido.
Entrepiso	Losa de concreto armado
Pisos	Alfombra de buena calidad en la sala de funciones, cerámica o similar en el vestíbulo.
Servicios sanitarios	Dos baterías tipo bueno
Otros	Fachada con diseño, marquesina amplia, ático bien diseñado, Con dispositivos para propaganda. Correcta iluminación y ventilación.
Valor	¢170 000 /m²

10.1.15 Teatros

Se incluyen en esta categoría edificaciones diseñadas para su uso como teatro y no casas remodeladas para usarlas como teatro.

10.1.15.1 Tipo TE01

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral
Paredes	Bloques de concreto
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado, canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Cartón de regular calidad o similar
Pisos	Alfombra de regular calidad, terrazo
Servicios Sanitarios	Dos tipo económico
Otros	Gradería, escenario.
VALOR	¢125 000 /m²

10.1.15.2 Tipo TE02

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado
Paredes	Concreto armado colado en sitio o prefabricado
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Tablilla de buena calidad, materiales acústicos o similares.
Pisos	Alfombra de buena calidad o similar, cerámica en vestíbulo
Servicios Sanitarios	Dos baterías de buena calidad.
Otros	Diseño arquitectónico en fachada, área de cafetería, gradería de concreto, escenario
VALOR	¢185 000 /m²

10.1.16 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 (tipo spa)

10.1.16.1 Tipo GM01

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio o prefabricado
Paredes	Bloques de concreto sisados, altura mínima de 4 metros
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Laminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto
Servicios Sanitarios	Dos baterías normales.
Otros	Gimnasios deportivos que se ubican en clubes privados, instituciones educativas, deportivas y otros. Graderías de concreto, cancha deportiva.
VALOR	¢140 000 /m²

10.1.16.2 Tipo GM02

Vida Útil	50 años
Estructura	Mampostería integral
Paredes	Bloques de concreto con repello fino
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Laminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio o similar
Pisos	Cerámica, vinil, de mediana calidad, o similar
Servicios Sanitarios	Dos baterías de servicios sanitarios y duchas tipo normal.
Otros	Gimnasios para diferentes tipos de ejercicio, máquinas, aeróbicos, y otros. Amplia ventanería con marcos de aluminio natural y vidrio traslúcido.
VALOR	¢170 000 /m²

10.1.16.3 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 3.0 m o más.
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	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
Servicios Sanitarios	Dos baterías de servicios sanitarios y duchas, tipo bueno
Otros	Ventanería de piso a cielo, con marcos de aluminio color bronce y vidrio traslúcido.
VALOR	¢220 000 /m²

10.1.17 Galerón Tipo GA01

Vida Útil	40 años
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos (perling) o similar
Paredes	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Altura de 3,00m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Laminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado.
Servicios sanitarios	Un económico
Otros	Construcciones muy sencillas, de materiales económicos, con portones de madera o similar. Área hasta 200 m ²
VALOR	¢ 105 000 /m²

10.1.18 Bodegas

10.1.18.1 Tipo BO01

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o de perfiles metálicos
Paredes	Bloques de concreto sisados, altura máxima de 3,00 m.
Estructura de techo	Perfiles de hierro galvanizado
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado
Servicios sanitarios	Un servicio sanitario económico.
Otros	Portones metálicos. Área hasta 500 m ²
VALOR	¢130 000 /m²

10.1.18.2 Tipo BO02

Vida Útil	50 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o de perfiles metálicos
Paredes	Bloques de concreto sisados, láminas onduladas de hierro galvanizado. Altura de 6,00 m a 7,00 m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto armado con doble malla electrosoldada #2, afinado
Servicios sanitarios	Un servicio sanitario económico.
Otros	Portones de lámina metálica. Área hasta 300 m ²
VALOR	¢185 000 /m²

10.1.18.3 Tipo BO03

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 6,00 m a 7,00 m
Estructura de techo	Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular o canaleta estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto armado con doble malla electrosoldada #2, afinado
Servicios sanitarios	Un servicio sanitario económico.
Otros	Portones de lámina metálica. Área mayor de 300 m ²
VALOR	¢150 000 /m²

10.1.19 Naves Industriales

10.1.19.1 Tipo NI01

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos de alma abierta o alma llena.
Paredes	Zócalo de bloques de concreto hasta 1.80 m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. O rectangular. Altura mínima de 6,00 m.
Estructura de techo	Perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado.
Servicios sanitarios	Uno o dos servicios sanitarios económicos
Otros	Portones metálicos. Oficina, Área hasta 300 m ²
VALOR	¢100 000 /m²

10.1.19.2 Tipo NI02

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos de alma abierta o alma llena.
Paredes	Zócalo de bloques de concreto hasta 1.80 m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. Altura de pared de 6,00 m.
Estructura de techo	Perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto armado con losa electrosoldada, afinado.
Servicios Sanitarios	Uno o dos servicios sanitarios normales.
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área mayor de 300 m ² y menor de 1 000 m ²
VALOR	¢80 000 /m²

10.1.19.3 Tipo NI03

Vida Útil	60 años
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos de alma abierta o alma llena.
Paredes	Zócalo de bloques de concreto hasta 1.80 m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. Altura de pared de 6,00 m.
Estructura de techo	Perfiles metálicos
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Concreto armado.
Servicios sanitarios	Uno o dos servicios sanitarios normales
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área mayor de 1 000 m ²
VALOR	¢75 000 /m²

10.1.19.4 Tipo NI04

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricadas
Paredes	Baldosas prefabricadas. Altura 6,00 m. o más.
Estructura de techo	Cerchas prefabricadas de concreto armado
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Losa de concreto armado
Servicios sanitarios	Uno o dos servicios sanitarios normales
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área de 500 m ² a 3. 000 m ²
VALOR	¢140 000 /m²

10.1.19.5 Tipo NI05

Vida Útil	70 años
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado prefabricadas
Paredes	Baldosas prefabricadas. Altura 6,00 m. o más.
Estructura de techo	Cerchas prefabricadas de concreto armado
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos
Pisos	Losa de concreto armado
Servicios sanitarios	Uno o dos servicios sanitarios normales
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área mayor de 3,000 m ²
VALOR	¢125 000 /m²

10.2 Instalaciones

En este apartado se encontrarán los códigos para aquellas instalaciones que son parte del inmueble y que modifican el valor del inmueble en forma considerable

10.2.1 Canchas

10.2.1.1 Tipo IB01

Vida Útil: 20 años

Baloncesto con losa de concreto (Cancha multiuso)

Sub-base de lastre o piedra quebrada, base de concreto. Estructura para soporte de tableros en concreto o metal y tableros de madera, metal o fibra de vidrio. Área oficial 19,00 m de ancho x 32,00 m de largo. Incluye líneas para volleyball y marco para fútbol salón.

VALOR..... **¢15 000 /m²**

10.2.1.2 Tipo IB02

Vida Útil: 15 años

Cancha de baloncesto asfaltada

Sub-base y base de lastre o piedra quebrada de 0,20 m, base de asfalto de 0,05 m Estructura para soporte de tableros en concreto o metal y tableros de madera o vidrio. Área oficial 19,00 m de ancho x 32,00 m de largo. Incluye líneas para volleyball y marco para fútbol salón.

VALOR..... **¢12 000 /m²**

Tipo IT01

Vida Útil: 15 años

Cancha de Tenis con losa de concreto

Sub-base de lastre o piedra quebrada de 0,30 m de espesor, losa de concreto de 0,12 m 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. Área oficial 18,55 m de ancho x 36,65 m de largo.

VALOR..... ¢30 000 /m²

10.2.1.3 Tipo IT02

Vida Útil: 10 años

Cancha de tenis en asfalto

Sub-base de lastre de 0,10 m piedra quebrada de 0,10 m de espesor, base de asfalto con revestimiento de 0,04 m de espesor. Área oficial 18,55 m de ancho x 36,65 m de largo.

Adicionar costo de malla ciclón, por aparte si la posee.

VALOR..... ¢20 000 /m²

10.2.1.4 Tipo IH01

Vida Útil: 20 años

Cancha de Squash

Área cerrada, paredes de tres metros o más de alto. Por lo menos tres paredes en concreto. Piso de concreto lujado. Dimensiones oficiales 5,80 m x 9,07 m

VALOR..... ¢105 000 /m²

10.2.1.5 Tipo IF01

Vida Útil: 10 años

Cancha de fútbol

Con 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 vegetal de jengibrillo o similar. Dimensiones oficiales 90,00 m de largo x 65,00 m de ancho.

VALOR..... ¢10 000 /m²

Tipo IF02

Vida Útil: 10 años

Cancha de fútbol

Con 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). Dimensiones oficiales 90,00 m de largo x 65,00 m de ancho.

VALOR..... ¢40 000 /m²

10.2.1.6 Tipo IB03

Vida Útil: 10 años

Cancha de fútbol 5

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. Área oficial 16,00 m de ancho x 32,00 m de largo como área mínima y 20,00 m de ancho x 40,00 m de largo como máximo.

Nota: Las graderías prefabricadas se valoran por aparte, si las hay.

VALOR..... **¢200 000 /m²**

10.2.2 Campo de Golf

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.

Nota: Para valorar campos de golf debe considerarse el tipo de hoyo y la distancia entre sí, se recomiendan dos distancias: 120 m promedio mínimo y 450 m promedio máximo.

10.2.2.1 Tipo CG01

Vida Útil: 10 años

Distancia entre hoyos 120 m

Valor **¢40 000 000 /hoyo**

10.2.2.2 Tipo CG02

Vida Útil: 10 años

Distancia entre hoyos 450 m

Valor..... **¢90 000 000 /hoyo**

10.2.3 Pista de atletismo

10.2.3.1 Tipo IA01

Vida Útil: 10 años

Incluye base y sub-base granular de lastre, carpeta asfáltica de 0,05 m perimetrales, ancho 1.25 m

VALOR..... ¢16 000 /m²

10.2.3.2 Tipo IA02

Vida Útil: 10 años

Incluye base y sub-base granular de lastre, carpeta sintética (poliuretano) de 0,05 m perimetrales, ancho 1.25 m

VALOR..... ¢35 000 /m²

10.2.4 Piscinas

Para calcular el área de una piscina, debe calcularse el área de cada una de las paredes (base x altura) y el área de piso (lado por lado), o conforme a su forma. La suma de todas estas áreas será la cantidad de metros cuadrados a valorar.

Debe incluirse el valor de la excavación para la construcción de estas piscinas con un **valor de ¢2 000/m³**. (Tipos del 01 al 04)

Para las piscinas de Fibra de vidrio, si están empotradas en el piso se debe adicionar el costo de la excavación

10.2.4.1 Tipo PI01

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con revestimiento de agregados y cuarzo cementicio o similar. El valor incluye aceras perimetrales, caseta de máquinas y todo el equipo necesario para el funcionamiento de la piscina. Para áreas mayores de 200 m² o menos.

Vida Útil: 10 años

VALOR..... ¢185 000 /m²

10.2.4.2 Tipo PI02

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con enchape de cerámica vítrea. El valor incluye aceras perimetrales, caseta de máquinas y todo el equipo necesario para el funcionamiento de la piscina. Para áreas de 200 m² o menos.

Vida Útil: 40 años

VALOR..... ¢215 000 /m²

10.2.4.3 Tipo PI03

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con revestimiento de agregados y cuarzo cementicio o similar. El valor incluye aceras perimetrales, caseta de máquinas y todo el equipo necesario para el funcionamiento de la piscina. Para áreas mayores de 200 m².

Vida Útil: 40 años

VALOR..... ¢195 000 /m²

10.2.4.4 Tipo PI04

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con enchape de cerámica vítrea. El valor incluye aceras perimetrales, caseta de máquinas y todo el equipo necesario para el funcionamiento de la piscina. Para áreas mayores de 200 m².

Vida Útil: 40 años

VALOR..... ¢220 000 /m²

10.2.4.5 Tipo PI05

Piscinas de fibra de vidrio empotradas en el terreno. Dimensiones 3,00 m de ancho x 6,00 m de largo x 1,30 m de profundidad.

Incluye equipo (bomba, parrilla de fondo, skimmers, boquillas)

Vida Útil: 40 años

VALOR..... ¢1 765 000 /u

10.2.4.6 Tipo PI06

Piscinas de fibra de vidrio empotradas en el terreno. Dimensiones 4,00 m de ancho x 6,00 m de largo x 1,30 m de profundidad.

Incluye el equipo: bomba, parrilla de fondo, filtros (skimmers), boquillas

Vida Útil 40 años

VALOR..... ¢2 015 000 /u

10.2.4.7 Tipo PI07

Piscinas de fibra de vidrio empotradas en el terreno. Dimensiones 4,00 m de ancho x 8,00 m de largo x 1,30 m de profundidad.

Incluye el equipo: bomba, parrilla de fondo, filtros (skimmers), boquillas
Vida Útil: 40 años

VALOR..... ¢2 270 000 /u

10.2.5 Aguas turbulentas

Las aguas turbulentas (tinas de baño con hidromasaje) o SPA y saunas se valorarán cuando se ubiquen en gimnasios, complejos deportivos, recreativos o sitios externos a las residencias diseñados para tal fin.

El valor unitario de cada código, contempla el equipo que incluye: 4 salidas de aire (jets), mangueras, motor de 1 hp, rejilla de aspiración, botón de encendido y regulador de aire. Por cada jet extra debe sumarse **un valor de ¢17 000 /u.**

10.2.5.1 Tipo AT01

Vida Útil: 20 años
Dimensiones: 1,65 m x 1,65 m
Para dos personas
Material: mármol cultivado con fibra de vidrio, acabado en granito.

Valor..... ¢ 300 000 /u

10.2.5.2 Tipo AT02

Vida Útil: 20 años
Dimensiones: 1,65 m x 1,65 m
Para 2 personas
Material: acrílico

Valor..... ¢ 820 000 /u

10.2.5.3 Tipo AT03

Vida Útil: 20 años

Dimensiones: 1,52 m x 1,52 m ó 1,45 m x 1,45 m ó 1,80 m x 1,80 m.

Para dos personas

Material: mármol cultivado con fibra de vidrio, acabado en granito.

Valor..... ¢ 290 000 /u

10.2.5.4 Tipo AT04

Vida Útil: 20 años

Dimensiones: 1,80 m x 1,20 m ó 1,52 m x 1,52 m ó 1,45 m x 1,45 m.

Para 2 personas

Material: acrílico

Valor..... ¢ 380 000 /u

10.2.5.5 Tipo AT05

Vida Útil: 20 años

Dimensiones: 1,75 m x 0,90 m ó 1,55 m x 0,80 m ó 1,30 m x 0,90 m.

Para una persona

Material: mármol cultivado con fibra de vidrio, acabado en granito.

Valor..... ¢ 225 000 /u

10.2.5.6 Tipo AT06

Vida Útil: 20 años

Dimensiones: 1,30 m x 0,90 m.

Para una persona

Material: acrílico

Valor..... ¢ 355 000 /u

10.2.6 Saunas

10.2.6.1 Tipo IS01

Paredes de mampostería con revestimiento interno en tablilla de ciprés. Cielo raso en tablilla de ciprés, altura 2,40 m o menos. Contrapiso de concreto lujado con piso de tablilla de ciprés.

Vida Útil: 30 años

VALOR..... ¢130 000 /m²

Al Sauna hay que adicionarle el equipo, uno de estos dos tipos:

10.2.6.2 Sauna equipo Tipo ISE1

Vida Útil: 5 años

De 3,50 m² a 6,50 m²

VALOR.....¢365 000 / equipo

10.2.6.3 Sauna equillo – Tipo ISE2

Vida Útil: 5 años

Área del sauna:

Mayor de 6.50 m²

VALOR..... ¢505 000 / equipo

10.2.7 Rancho de BBQ

10.2.7.1 Tipo IQ01

Vida Útil: 40 años

Estructura base y de techo de madera. Sin cielo raso, cubierta de hierro galvanizado con algunas láminas plásticas de fibra de vidrio. Piso de cascode lujado

o concreto aplanchado. La parrilla confeccionada en ladrillo económico. Puede tener un fregadero económico.

VALOR..... ¢90 000 /m²

10.2.7.2 Tipo IQ02

Vida Útil: 40 años

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.

VALOR..... ¢125 000 /m²

10.2.7.3 Tipo IQ03

Vida Útil: 50 años

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.

VALOR..... ¢165 000 /m²

10.2.8 Pórticos

10.2.8.1 Tipo PT01

Vida Útil: 40 años

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.

VALOR..... ¢160 000 /m²

10.2.8.2 Tipo PT02

Vida Útil: 40 años

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.

VALOR..... ¢265 000 /m²

Nota: Las tapias que se prolongan al lado de los pórticos, deben valorarse por aparte.

10.2.9 Glorietas, Kioscos (Deck) – Tipo GK01

Vida Útil: 20 años

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.

VALOR..... ¢150 000 c/ m²

10.3 Obras Complementarias

10.3.1 Verjas

Las columnas y zócalos sobre los que se apoyan las verjas, deben calcularse por aparte.

10.3.1.1 Tipo VJ01

Vida Útil: 30 años
Verja sencilla tubo cuadrado o redondo

VALOR..... ₡20 000 /m²

10.3.1.2 Tipo VJ02

Vida Útil: 30 años
Verja lujosa tubo cuadrado o redondo

VALOR₡35 000 /m²

10.3.1.3 Tipo VJ03

Vida Útil: 40 años
Verja lujosa de hierro forjado

VALOR₡60 000 /m²

10.3.2 Losas de concreto

Sin refuerzo 210 kg/ cm²

10.3.2.1 TIPO LO01

Vida Útil: 20 años
Sin refuerzo 210 kg/ cm²
De 7,5 cm de espesor **¢7 000 /m²**

10.3.2.2 TIPO LO02

Vida Útil: 20 años
Sin refuerzo 210 kg/ cm²
De 10 cm de espesor **¢9 000 /m²**

10.3.2.3 TIPO LO03

Vida Útil: 20 años
Sin refuerzo 210 kg/ cm²
De 15 cm de espesor **¢12 000 /m²**

10.3.2.4 TIPO LO04

Vida Útil: 30 años
Con refuerzo: malla de varilla #2 o electrosoldada
De 7,5 cm de espesor **¢8 000 /m²**

10.3.2.5 TIPO LO05

Vida Útil: 30 años
Con refuerzo: malla de varilla #2 o electrosoldada
De 10 cm de espesor **¢10 000 /m²**

10.3.2.6 TIPO LO06

Vida Útil: 30 años
Con refuerzo: malla de varilla #2 o electrosoldada
De 15 cm de espesor **¢13 000 /m²**

10.3.3 Carreteras

Con losa de concreto de 10 cm de espesor

10.3.3.1 Tipo CO01

Vida Útil: 30 años
De 210 kg/cm²

¢10 000 /m²

10.3.3.2 Tipo CO02

Vida Útil: 30 años
De 280 kg/cm²

¢8 500 /m²

10.3.4 Superficies de rodamiento

10.3.4.1 Tipo SR01

Vida Útil: 5 años
Base de lastre con cemento (toba cemento)
de 10 cm de espesor

¢2 700 /m²

10.3.4.2 Tipo SR02

Vida Útil: 5 años
Sub-base de lastre
de 20 cm de espesor

¢3 200 /m²

10.3.5 Superficies de adoquines

10.3.5.1 Tipo SA01

Vida Útil: 5 años
Adoquines grises sobre base de arena

de 4 cm de espesor $\text{¢} 9\ 500 / \text{m}^2$

10.3.6 Superficie de Block-Zacate – Tipo SB01

Vida Útil: 5 años

Bloques de concreto reticulares

de 0,30 m x 0,40 m ó 0,45 m x 0,31 m

$\text{¢}7\ 500 / \text{m}^2$

10.3.7 Carpeta asfáltica

10.3.7.1 Tipo CA01

Vida Útil: 10 años

4 cm de espesor

$\text{¢}3\ 500 / \text{m}^2$

10.3.7.2 Tipo CA02

Vida Útil: 10 años

5 cm de espesor

$\text{¢}4\ 500 / \text{m}^2$

10.3.7.3 Tipo CA03

Vida Útil: 15 años

6 cm. de espesor

$\text{¢}5\ 500 / \text{m}^2$

10.3.7.4 Tipo CA04

Vida Útil: 15 años

8 cm. de espesor

$\text{¢}7\ 000 / \text{m}^2$

10.3.7.5 Tipo CA05

Vida Útil: 15 años

10 cm. de espesor

$\text{¢}9\ 000 / \text{m}^2$

10.4 Obras Varias

10.4.1 Cuneta media caña – Tipo OV01

Vida Útil: 25 años

VALOR**¢5 500 /m**

10.4.2 Cordón y caño – Tipo OV02

Vida Útil: 30 años

VALOR**¢9 000 /m**

10.4.3 Acera – Tipo OV03

Vida Útil: 30 años

VALOR **¢10 000 /m²**

10.4.4 Rampa para minusválidos (concreto armado) – Tipo OV04

Vida Útil: 30 años

VALOR.....**¢15 000 /u**

10.4.5 Graderías –OV05

Tomando como referencia una gradería prefabricada con más de una grada; en donde el asiento (huella) mide 0,6 m y la altura del respaldo (contrahuella) mide 0,4 m, a lo largo de un metro de longitud, el área de gradería será 1,0 m² .

Vida Útil: 30 años

VALOR.....**¢70 000 /u**

10.4.6 Tapias

10.4.6.1 Tipo TP01

Tapia de bloques de concreto sisados (de 2,50 m de altura)

Vida Útil: 30 años

VALOR¢20 000 /m

10.4.6.2 Tipo TP02

Tapia de bloques de concreto repellados (de 2,50 m de altura)

Vida Útil: 30 años

VALOR¢25 000 /m

10.4.6.3 Tipo TP03

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas (de 2,00 m de altura)

Vida Útil: 30 años

VALOR¢25 000 /m

10.4.6.4 Tipo TP04

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas (de 2,50 m de altura)

Vida Útil: 30 años

VALOR¢30 000 /m

10.4.6.5 Tipo TP05

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas (de 3,00 m de altura)

Vida Útil: 30 años

VALOR¢35 000 /m

10.4.6.6 Tipo TP06

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas (de 3,00 m de altura)
(Imitación de madera, ladrillo o piedra)

Vida Útil: 30 años

VALOR**¢50 000 /m**

10.4.7 Cercas

10.4.7.1 Tipo CE01

Cerca de alambre con 6 hilos y postes de concreto

Vida Útil: 10 años

VALOR**¢3 700 /m**

10.4.7.2 Tipo CE02

Vida Útil: 40 años

Cerca de malla ciclón

VALOR**¢13 000 /m**

10.4.8 Muros de contención

10.4.8.1 Tipo MR01

Muro de retención de mampostería

Vida Útil: 40 años

VALOR**¢35 000 /m²**

10.4.8.2 Tipo MR02

Muro de contención gavión
Vida Útil: 40 años

VALOR**¢37 000 /m**

10.4.8.3 Tipo MR03

Muro de contención de concreto armado
Vida Útil: 40 años

VALOR**¢40 000 /m²**

10.4.9 Enzacatado

10.4.9.1 Tipo OE01

Vida Útil: 10 años
Dulce, Jengibrillo y San Agustín

Valor**¢900 /m²**

10.4.9.2 Tipo OE02

Vida Útil: 10 años
Bermuda

VALOR**¢1100 /m²**

10.4.9.3 Tipo OE03

Vida Útil: 10 años
Sintético (fibra sintética, arena sílica y poliuretano)

VALOR**¢31 000 /m²**

11 Anexos

11.1 Anexo N° 1: Observaciones generales para cuartos de baño

1. ECONÓMICO Loza sanitaria económica, color blanco, grifería cromada, no hay enchapes en paredes

2. NORMAL Loza sanitaria blanca o en colores pastel, grifería económica, enchape de azulejo económico solo en la ducha, hasta 1.60 m de altura sobre el nivel de piso terminado.

3. BUENO Loza sanitaria compuesta por 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 1.80 m de altura sobre el nivel de piso terminado, y cerámica en los pisos. Todo de mediana calidad.

4. MUY BUENO Loza sanitaria compuesta por inodoro y bidé, elongados de muy buena calidad, lavamanos, tina con sistema de aguas turbulentas, grifería de muy buena calidad, enchapes en paredes de piso a cielo, de azulejo con diseños decorativos, listelos, y pisos de cerámica, puertas de vidrio temperado. Mueble de muy buena calidad, con sobre de granito natural.

5. LUJOSO Loza sanitaria compuesta por inodoro, bidé, lavamanos de lujo, tina de aguas turbulentas, cabina de hidromasaje o cabina con columna de hidromasaje, grifería de bronce macizo o similar de excelente calidad. Enchapes de cerámica, o azulejo en paredes de piso a cielo. Mueble de baño tipo americano de madera o similar, con sobre de mármol o granito natural, doble lavamanos.

6. MEDIO BAÑO: El medio baño o de visitas se refiere a cuartos de baño que no incluyen la ducha.

11.2 Anexo N° 2: Observaciones generales sobre servicios sanitarios

SERVICIO SANITARIO: Aposento construido, en la mayoría de los casos, con paredes de bloques de concreto, dentro del cual existe un inodoro y un lavamanos

1. ECONÓMICO Loza sanitaria económica, color blanco, grifería cromada, no hay enchapes en paredes

2. NORMAL Loza sanitaria blanca o en colores pastel, grifería económica, enchape de azulejo económico, hasta 1.60 m de altura sobre el nivel de piso terminado.

3. BUENO Loza sanitaria compuesta por lavamanos empotrado en mueble de mediana calidad con sobre de granito sintético, inodoro blanco o de color de buena calidad, grifería de mediana calidad, enchapes de azulejo en las paredes, hasta 1.80 m de altura sobre el nivel de piso terminado, y cerámica en los pisos. Todo de mediana calidad.

4. MUY BUENO Inodoro y lavamanos blanco o de color, de muy buena calidad, grifería de muy buena calidad, enchapes en paredes de piso a cielo, de azulejo con diseños decorativos, listelos, y pisos de cerámica. Mueble de concreto, con lavamanos empotrados, con sobre de granito natural o mármol.

11.3 Anexo N° 3: Observaciones Generales para baterías

BATERÍAS: Servicios sanitarios de uso público, que constan de varios inodoros, cada uno separado por paredes de panelería o bloques de concreto, y un área común con uno o más lavamanos. Cada batería es de uso exclusivo para damas ó caballeros.

1. TIPO ECONÓMICO Inodoros y lavamanos tipo económico, color blanco, grifería cromada, no hay enchapes en paredes. Paredes divisorias de metal.

2. TIPO NORMAL Inodoro y lavamanos blancos tipo normal, grifería de acero inoxidable económica, enchape de azulejo económico, hasta 1.60 m de altura sobre el nivel de piso terminado. Paredes divisorias de melamina tipo económico...

3. TIPO BUENO Loza sanitaria compuesta por 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 1.80 m de altura sobre el nivel de piso terminado, y cerámica en los pisos. Paredes divisorias de melamina o bloques de concreto. Todo de mediana calidad.

4. TIPO MUY BUENO Inodoros y lavamanos blancos, de muy buena calidad, grifería con regulador de caudal, de muy buena calidad, algunas con sensores infrarrojos, enchapes en paredes de piso a cielo, de azulejo con diseños decorativos, listelos, y pisos de cerámica. Mueble de concreto, con lavamanos empotrados, con sobre de granito natural o mármol. Paredes divisorias de melamina de buena calidad o bloques de concreto con repello fino.

5. TIPO INTELIGENTE Inodoros y lavamanos color blanco de muy buena calidad, grifería con sensores infrarrojos. Iluminación, extractores de aire y música con sensores de movimiento

Paredes divisorias de madera de buena calidad, bloques de concreto con repello fino o similar.

11.4 Anexo N° 4: Observaciones Generales muebles de cocina

Los muebles de cocina son un rubro importante dentro del valor de una residencia, tanto por su calidad como por su dimensión, ya que su valor depende de la calidad, de los materiales, del diseño y el tamaño del mismo. Entre más grande y de mejor calidad sea una residencia, así también normalmente de mayor tamaño, calidad y costo es el mueble de su cocina.

MUEBLES DE COCINA

- 1. ECONÓMICO:** paredes, puertas y gavetas de tablero aglomerado*, frente con laminado de melamina de 0.2 mm., o de tablillas de madera de ciprés. Sobre (encimera) de tablero aglomerado de 30 mm con laminado de melamina, o azulejo clase económica. Fregadero de acero inoxidable de un tanque y escurridero, herrajes y grifería de acero inoxidable tipo económico, incluye gabinetes aéreos.
- 2. BUENO:** paredes, puertas, cajones y gavetas de tablero aglomerado*. El acabado en los costados y el frente de laminado de melamina* de 0.4 mm de espesor o PVC* (ver glosario) a dos caras, cantos laminados, o de madera de mediana calidad, con paneles de puertas realizados con diseño de arco o similar. Sobre (encimera) de tablero DM* (ver glosario) revestido con laminado melamina y bordes de aluminio, granito natural, o azulejo de buena calidad. Fregadero de acero inoxidable de un tanque con escurridero, 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.
- 3. MUY BUENO:** paredes, gavetas y cajones de tablero DM*, clase E1 (ver formaldehídos en glosario) de 18-19 mm de espesor. Los acabados en el frente y costados puede ser: lacado con laca texturada, laminado HPL*, polilaminado*, o chapado* en madera, cantos verticales postformados*, cantos horizontales en ABS* de 1.5 mm, o de madera maciza con barniz poliuretano, algunas puertas de vidrio templado*, satinado de 4 mm, con estructura de madera maciza, con paneles de puertas realizados 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) de tablero DM, repelente al agua de 38 mm revestido con laminado HPL postformado, granito natural, mármol natural, acero o similar. Zócalo laminado HPL o de aluminio.

4. **LUJO:** Mueble de tablero DM forrado totalmente en PVC, o de cenízaro u otra madera fina, mueble monolítico armado con tacos de madera. Gavetas con interior de aluminio y cajones, ambos con organizadores. Sobre (encimera) de granito natural, madera maciza, o tablero marino recubierto con laminado HPL postformado, lacado o 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 HPL postformados, de colores modernos con perfiles de aluminio, o puertas de aluminio bruñido. Organizadores cromados extraíbles y giratorios, tiradores metálicos mate o brillantes, o 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 pyragranito*, acero inoxidable o similar de dos tanques, importado, de excelente calidad. Grifería de lujo acabado cromo, bronce o similar, con tubo giratorio.

12 Fuentes de información

12.1 Literal

Manual de Valores Unitarios por Tipología Constructiva, Órgano de Normalización Técnica, Dirección General de Tributación, Ministerio de Hacienda, 2005. Publicada en el La Gaceta Alcance N° 48 del viernes 16 de diciembre del 2005

12.2 Instituciones

- Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (C.F.I.A.)
- Cámara Costarricense de la Construcción.