

# Alcance Digital N° 12 a La Gaceta N° 30

## DIARIO OFICIAL

AÑO CXXXIII	La Uruca, San José, Costa Rica, viernes 11 de febrero del 2011	153 Páginas
-------------	----------------------------------------------------------------	-------------

### REGLAMENTOS

#### HACIENDA

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN**

**ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA**

**“MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS  
POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA”**

**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**



## “MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA”




**Actualizado**

Arq. Marlen Aguilar Méndez



**Revisado**

Lic. Francisco Montealegre Araya



**Aprobado**

Ing. Alberto Poveda Alvarado

Enero, 2011

## Contenido

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVO</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>METODO DE ACTUALIZACIÓN</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>METODO DE VALORACIÓN</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>METODO DE DEPRECIACIÓN</b>	<b>3</b>
5.1	TABLA N°1 DEPRECIACIÓN POR ESTADO	5
5.2	DEFINICIONES DE LOS ESTADOS	5
5.3	FACTOR DE ESTADO	6
<b>6</b>	<b>VIDA ÚTIL PROBABLE EN AÑOS</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>REMODELACIONES</b>	<b>8</b>
7.1	DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE DE REMODELACIÓN	9
7.2	TABLA N°2 COMPONENTES CONSTRUCTIVOS Y SU PONDERACIÓN RESPECTO AL TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN.	9
7.3	VIDA ÚTIL EFECTIVA	10
7.4	FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACIÓN (POST-REMODELACIÓN)	11
7.5	EJEMPLO	11
7.5.1	<i>Determinación del porcentaje de remodelación</i>	11
7.6	TABLA N°3 EJEMPLO DE CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE REMODELACIÓN	12
7.6.1	<i>Determinación de la Vida Útil remanente efectiva</i>	12
7.6.2	<i>Factor de Estado de Conservación</i>	13
7.6.3	<i>Factor de Bueno</i>	13
<b>8</b>	<b>PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES ESPECIALES</b>	<b>14</b>
8.1	CLUBES PRIVADOS	14
8.2	ESTACIONAMIENTOS	15
8.3	CANCHAS DEPORTIVAS	15
8.4	AVALÚOS DE PROPIEDADES EN CONDOMINIO	15
8.4.1	<i>Valoración de Condominios verticales</i>	16
8.4.2	<i>Valoración de Condominios horizontales</i>	17
8.4.3	<i>Valoración de condominios de terrenos</i>	17
8.4.4	<i>Formulario de avalúo de condominios</i>	18
8.5	CUARTOS DE BAÑO, BATERÍAS DE BAÑO Y MUEBLES DE COCINA	18
8.6	DEPRECIACIÓN	18
8.7	MEDIAS ÁREAS	18
8.8	ASCENSORES PARA VEHÍCULOS	19
<b>9</b>	<b>VALORACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIO</b>	<b>19</b>
9.1	CANOPY	20
9.1.1	<i>Tipo ESC1</i>	20
9.1.2	<i>Tipo ESC2</i>	20

9.1.3 Tipo ESC3	20
9.2 LOSA DE PISO	21
9.2.1 Tipo ESL1	21
9.2.2 Tipo ESL2	21
9.2.3 Tipo ESL3	21
9.3 TANQUES Y FOSAS	22
9.4 TABLA N°4 TANQUES Y FOSAS	23
9.5 EJEMPLO DE VALORACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO	24
9.6 TABLA N°5 EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LOS VALORES PARA UNA GASOLINERA	24

## **10 DESCRIPCIÓN Y VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS** **25**

10.1 CONSTRUCCIONES	25
10.1.1 Viviendas	25
10.1.1.1 Viviendas de concreto	25
10.1.1.1.1 Tipo VC01	25
10.1.1.1.2 Tipo VC02	26
10.1.1.1.3 Tipo VC03	27
10.1.1.1.4 Tipo VC04	28
10.1.1.1.5 Tipo VC05	29
10.1.1.1.6 Tipo VC06	30
10.1.1.1.7 Tipo VC07	31
10.1.1.1.8 Tipo VC08	32
10.1.1.1.9 Tipo VC09	33
10.1.1.2 Viviendas de madera	35
10.1.1.2.1 Tipo VM01	35
10.1.1.2.2 Tipo VM02	36
10.1.1.2.3 Tipo VM03	37
10.1.1.2.4 Tipo VM04	38
10.1.1.3 Otros tipos de viviendas	39
10.1.1.3.1 Tipo VA01	39
10.1.1.3.2 Tipo VH01	40
10.1.1.3.3 Tipo VB01	41
10.1.1.3.4 Tipo CN01	42
10.1.2 Edificios de apartamentos	43
10.1.2.1 Tipo AP01	43
10.1.2.2 Tipo AP02	44
10.1.2.3 Tipo AP03	45
10.1.2.4 Tipo AP04	46
10.1.2.5 Tipo AP05	47
10.1.2.6 Tipo AP06	48
10.1.3 Edificios Educativos	49
10.1.3.1 Tipo EEA1	49
10.1.3.2 Tipo EEB1	50
10.1.3.3 Tipo EES1	51
10.1.3.4 Tipo EEL1	52
10.1.3.5 Tipo EEO1	53
10.1.3.6 Tipo EEU1	54
10.1.3.7 Tipo EEC1	55
10.1.4 Hospitales	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 Edificios Religiosos	59

10.1.5.1	Tipo CP01	59
10.1.5.2	Tipo ER01	60
10.1.5.3	Tipo ER02	61
10.1.5.4	Tipo ER03	62
<b>10.1.6</b>	<b>Locales Comerciales</b>	<b>63</b>
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
<b>10.1.7</b>	<b>Edificios Comerciales</b>	<b>68</b>
10.1.7.1	Tipo EC01	68
10.1.7.2	Tipo EC02	69
10.1.7.3	Tipo EC03	70
<b>10.1.8</b>	<b>Centros Comerciales</b>	<b>71</b>
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 CC05	75
<b>10.1.9</b>	<b>Naves Comerciales</b>	<b>76</b>
10.1.9.1	Tipo NC01	76
10.1.9.2	Tipo NC02	77
10.1.9.3	Tipo NC03	78
<b>10.1.10</b>	<b>Edificios de Oficinas</b>	<b>79</b>
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
<b>10.1.11</b>	<b>Restaurantes</b>	<b>86</b>
10.1.11.1	Tipo RE01	86
10.1.11.2	Tipo RE02	87
10.1.11.3	Tipo RE03	88
10.1.11.4	Tipo RE04	89
<b>10.1.12</b>	<b>Cabinas</b>	<b>90</b>
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
<b>10.1.13</b>	<b>Hoteles</b>	<b>94</b>
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
<b>10.1.14</b>	<b>Cines</b>	<b>99</b>
10.1.14.1	- Tipo CI01	99
<b>10.1.15</b>	<b>Teatros</b>	<b>100</b>
10.1.15.1	Tipo TE01	100
10.1.15.2	Tipo TE02	101
<b>10.1.16</b>	<b>Gimnasios</b>	<b>102</b>
10.1.16.1	Tipo GM01	102

10.1.16.2 Tipo GM02	103
10.1.16.3 Tipo GM03	104
<i>10.1.17 Galerón</i>	<i>105</i>
10.1.17.1 Tipo GA01	105
<i>10.1.18 Bodegas</i>	<i>106</i>
10.1.18.1 Tipo BO01	106
10.1.18.2 Tipo BO02	107
10.1.18.3 Tipo BO03	108
<i>10.1.19 Naves Industriales</i>	<i>109</i>
10.1.19.1 Tipo NIO1	109
10.1.19.2 Tipo NIO2	110
10.1.19.3 Tipo NIO3	111
10.1.19.4 Tipo NIO4	112
10.1.19.5 Tipo NIO5	113
<b>10.2 INSTALACIONES</b>	<b>114</b>
<i>10.2.1 Canchas</i>	<i>114</i>
10.2.1.1 Tipo IB01	114
10.2.1.2 Tipo IB02	114
10.2.1.3 Tipo IT01	115
10.2.1.4 Tipo IT02	115
10.2.1.5 Tipo IH01	115
10.2.1.6 Tipo IF01	116
10.2.1.7 Tipo IF02	116
10.2.1.8 Tipo IF03	116
<i>10.2.2 Campo de Golf</i>	<i>117</i>
10.2.2.1 Tipo CG01	117
10.2.2.2 Tipo CG02	117
<i>10.2.3 Pista de atletismo</i>	<i>117</i>
10.2.3.1 Tipo IA01	117
10.2.3.2 Tipo IA02	118
<i>10.2.4 Piscinas</i>	<i>118</i>
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	119
10.2.4.5 Tipo PI05	120
10.2.4.6 Tipo PI06	120
10.2.4.7 Tipo PI07	120
<i>10.2.5 Aguas turbulentas</i>	<i>120</i>
10.2.5.1 Tipo AT01	121
10.2.5.2 Tipo AT02	121
10.2.5.3 Tipo AT03	121
10.2.5.4 Tipo AT04	121
10.2.5.5 Tipo AT05	122
10.2.5.6 Tipo AT06	122
<i>10.2.6 Saunas</i>	<i>122</i>
10.2.6.1 Tipo IS01	122
10.2.6.2 Tipo SE01	123
<i>10.2.7 Rancho de BBQ</i>	<i>123</i>
10.2.7.1 Tipo IQ01	123
10.2.7.2 Tipo IQ02	123
10.2.7.3 Tipo IQ03	124
<i>10.2.8 Pórticos</i>	<i>124</i>
10.2.8.1 Tipo PT01	124
10.2.8.2 Tipo PT02	124

10.2.9	<i>Casetas de seguridad</i>	125
10.2.9.1	Tipo CS01	125
10.2.9.2	Tipo CS02	125
10.2.10	<i>Glorietas, Kioscos (Deck)</i>	125
10.2.10.1	Tipo GK01	125
10.2.11	<i>Pasos cubiertos</i>	126
10.2.11.1	Tipo PC01	126
10.2.11.2	Tipo PC02	126
10.2.11.3	Tipo PC03	126
10.3	OBRAS COMPLEMENTARIAS	127
10.3.1	<i>Verjas</i>	127
10.3.1.1	Tipo VJ01	127
10.3.1.2	Tipo VJ02	127
10.3.1.3	Tipo VJ03	127
10.3.2	<i>Losas de concreto</i>	128
10.3.2.1	Tipo LO01	128
10.3.2.2	Tipo LO02	128
10.3.2.3	Tipo LO03	128
10.3.2.4	Tipo LO04	128
10.3.2.5	Tipo LO05	129
10.3.2.6	Tipo LO06	129
10.3.3	<i>Carreteras</i>	129
10.3.3.1	Tipo CO01	129
10.3.3.2	Tipo CO02	129
10.3.4	<i>Superficies de rodamiento</i>	130
10.3.4.1	Tipo SR01	130
10.3.4.2	Tipo SR02	130
10.3.5	<i>Superficies de adoquines</i>	130
10.3.5.1	Tipo SA01	130
10.3.6	<i>Superficie de Block-Zacate</i>	130
10.3.6.1	Tipo SB01	130
10.3.7	<i>Carpeta asfáltica</i>	131
10.3.7.1	Tipo CA01	131
10.3.7.2	Tipo CA02	131
10.3.7.3	Tipo CA03	131
10.3.7.4	Tipo CA04	131
10.3.7.5	Tipo CA05	132
10.4	OBRAS VARIAS	132
10.4.1.1	Tipo OV01	132
10.4.1.2	Tipo OV02	132
10.4.1.3	Tipo OV03	132
10.4.1.4	Tipo OV04	133
10.4.1.5	Tipo OV05	133
10.4.2	<i>Tapias</i>	133
10.4.2.1	Tipo TP01	133
10.4.2.2	Tipo TP02	133
10.4.2.3	Tipo TP03	134
10.4.2.4	Tipo TP04	134
10.4.2.5	Tipo TP05	134
10.4.2.6	Tipo TP06	134
10.4.3	<i>Cercas</i>	135
10.4.3.1	Tipo CE01	135
10.4.3.2	Tipo CE02	135
10.4.3.3	Tipo CE03	135
10.4.3.4	Tipo CE04	135



---

10.4.3.5	CE05	136
10.4.4	<i>Muros de contención</i>	136
10.4.4.1	Tipo MR01	136
10.4.4.2	Tipo MR02	136
10.4.4.3	Tipo MR03	136
10.4.5	<i>Enzacatado</i>	137
10.4.5.1	Tipo OE01	137
10.4.5.2	Tipo OE02	137
10.4.5.3	Tipo OE03	137
10.4.6	<i>Tanques</i>	137
10.4.6.1	TS01	137
10.4.6.2	TS02	138
<b>11</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>138</b>
11.1	ANEXO N° 1: OBSERVACIONES GENERALES PARA CUARTOS DE BAÑO	138
11.2	ANEXO N° 2: OBSERVACIONES GENERALES PARA BATERÍAS DE BAÑO	140
11.3	ANEXO N° 3: OBSERVACIONES GENERALES PARA MUEBLES DE COCINA	141
<b>12</b>	<b>FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	<b>143</b>

---

## 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 y mano de obra como gastos directos y como gastos indirectos los planos y contratos de consultoría, control y ejecución, gastos de representación y bitácora, cargas sociales, pólizas, costos de personal de obra, liquidaciones de personal, subcontratos de instalación, financieros, costos de operación de la oficina, consultorías, garantías licitaciones públicas y privadas, avalúos, transportes, conexiones provisionales, consumo de servicios provisionales, costos de maquinaria y prueba del sistema. Las utilidades del desarrollador no se consideran en el presente manual.

Esta edición, es una actualización de los valores a diciembre de 2009, los cuales sustituirán a los publicados en la Gaceta #78 del 23 de abril de 2008.

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:

- Consultas a instituciones
- Consultas a empresas constructoras y consultoras
- Consultas a profesionales independientes

### 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.

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:

- ❖ 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

- ❖ Estado, el cual se establece a través de la observación y estudio del inmueble para lo cual se utiliza la tabla número N°4 (abajo inserta), se puede expresar la depreciación con la siguiente igualdad.

### **D (estado)= coeficiente de depreciación**

Este método considera los siguientes principios básicos:

La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.

Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.

Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación 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 siguiente tabla:

## 5.1 Tabla N°1 Depreciación por Estado

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC. DEPREC.
1	Edificaciones nuevas sin daños en estructura o acabados.	Óptimo-O	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento total o parcial a nivel de acabados: repellos, pintura, reparación de ventanas, rodapiés, etc.	Muy bueno-MB	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos totalmente como guarniciones, marcos y ventanas, puertas, rodapiés, grifería, loza sanitaria y otros.	Bueno B	2.52
4	Ha recibido sustituciones parciales en estructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, paredes, cubierta, sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general, canoas, bajantes).	Intermedio-I	8.09
5	Ha recibido sustituciones totales en estructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, paredes, cubierta, sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general, canoas y bajantes).	Regular-R	18.10
6	Ha recibido sustituciones parciales en estructuras primarias: cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.	Deficiente-D	32.20
7	Ha recibido sustituciones totales en estructuras primarias: cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.	Malo-M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales primarias y secundarias a la vez en casi la totalidad de la edificación y de manera inmediata.	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición-DM	100

## 5.2 Definiciones de los estados

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

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

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

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

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

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

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

**Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere sustituciones totales a nivel estructural primario como cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.

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

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

### 5.3 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 una vivienda de concreto Tipo VC01 con 15 años de edad, cuyo estado de conservación es **BUENO**, al cual se le ha determinado una vida probable de 40 años y un valor de reposición nuevo de ₡ 145 000 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

Vn = valor de la tipología VC 01 ₡ 145 000 / m<sup>2</sup>  
x = edad: 15 años  
n = vida útil probable en años: 40 años  
E = factor de bueno

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

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

Por consiguiente,

$$VA = 145.000 * \left( 1 - \frac{1}{2} \left( \frac{15}{40} + \frac{15^2}{40^2} \right) \right) * 0,9748$$

$$VA = ₡104 905, 00 / m^2$$

Por tanto, el valor por metro cuadrado actual depreciado redondeado para la edificación es de ₡105 000,00 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 queden respaldados en el expediente de cada municipalidad por 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.

A partir del aparte 10 Descripción y valor de las construcciones, instalaciones y obras complementarias, se encuentra la vida útil probable en años de cada una de las tipologías.

## 7 REMODELACIONES

Cuando una construcción o instalación presenta remodelaciones importantes debe ser considerada en el cálculo ya que incide directamente en el valor del bien inmueble. En términos generales en Tasación se considera que una remodelación sustancial incrementa la vida útil remanente probable de la edificación. O sea, 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 misma, la vida útil remanente será superior a los 30 años, y el incremento estará en función de la importancia 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 y/o reforzado.

### **7.2 Tabla N°2 Componentes constructivos y su ponderación respecto al total de la construcción.**

<b>Componente</b>	<b>Ponderación (%)</b>
Cimientos	9
Contrapisos	8
Columnas	9
Entrepisos	9
Muros de carga	9
Viga corona	9
Cerchas	7
Pisos	7
Paredes livianas	7
Cielos	7
Techos	7
Instalación electro-mecánica	12
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: a una vivienda se le sustituye la cubierta en su totalidad siendo esto cerchas y techo, el porcentaje de remodelación será de 21% ya que se toman los componentes cerchas con un 7% más el techo con un 7% más los cielos que es otro 7% dado que este necesariamente debió ser sustituido.

### 7.3 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

## 7.4 Factor de Estado de Conservación (post-remodelación)

Para aplicar la depreciación de ROSS HEIDECKE, de conformidad con lo anotado anteriormente, 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 remodelada

R : porcentaje de remodelación

## 7.5 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.

### 7.5.1 Determinación del porcentaje de remodelación

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

## 7.6 Tabla N°3 Ejemplo de Cálculo del Porcentaje de Remodelación

Componente	(%)
Techo	7
Cerchas	7
Cielos	7
Total	21

Siguiendo la tabla, la remodelación efectuada a la construcción representa el 21% de la edificación, las características de la remodelación son idénticas a las del tipo original del inmueble. Por lo tanto el valor de  $R = 0,21$ , si la remodelación abarca la totalidad del área del inmueble.

### 7.6.1 Determinación de la Vida Útil remanente efectiva

Para determinar la vida útil remanente efectiva se requiere las siguientes características de la construcción:

- Edad de la construcción: 35 años
- Vida útil de la construcción original: 40 años
- Edad de la remodelación: 5 años
- Vida útil de la remodelación: 40 años
- La cobertura de la remodelación es el 100 % de la construcción.

$$VU_o : 40 - 35 = 5 \text{ años}$$

$$VU_r : 40 - 5 = 35 \text{ años}$$

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

sustituyendo en la fórmula :

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

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

La vida útil remanente para la construcción remodelada será de 11,30 años

## 7.6.2 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 de conservación bueno con un factor igual a 0,9748.

$$f_o : 0,819$$

$$f_r : 0,9748$$

$$R : 0,21$$

Sustituyendo en :

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

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

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

## 7.6.3 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: 46,3 años (la edad actual de la construcción (35 años) + la vida útil remanente (11,30 años))
  
- Factor de conservación: 0,85171
- Edad: 35 años

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

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

$$FB = 0,286$$

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

Si la construcción del ejemplo es una VC01 cuyo valor es de ¢ 145,000.00 por metro cuadrado.

$$Valor = 0,286 * ¢ 145 .000 ,00 = ¢ 41 .470 ,00$$

Para el ejemplo la construcción ya remodelada, tendría un valor de ¢41.470,00 por metro cuadrado.

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

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

$$Valor = 0,147 * ¢ 145 .000 ,00 = ¢ 21.315,00$$

**Nota:** En el ejemplo anterior se puede observar que la edificación ya remodelada duplica su valor al incrementarse la vida útil y pasa de un valor sin remodelación de ¢ 21.489,00 a ¢ 42. 688,00 contemplando la misma.

## 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, asfalto, adoquín, cerramientos con mallas, tapias, verjas u otros, cada uno con su respectivo código. La sumatoria de estos valores y de cualquier otra edificación existente, constituye el valor total del estacionamiento.

## 8.3 Canchas deportivas

En 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, noviembre 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, puede darse además combinaciones de ellos conocidos como condominios mixtos y también aquellos en los que se mezclan diferentes usos conocidos como condominios combinados.

#### **8.4.1 Valoración de Condominios verticales**

Los condominios verticales se caracterizan porque las edificaciones se han construido en forma vertical o en varios pisos (edificios de apartamentos, de oficinas o centros comerciales). Las filiales son áreas privadas y 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 eléctrico-mecánicos, ascensores y todo espacio construido de uso común. En estos casos, se tipifica el edificio, conforme a sus características constructivas de acuerdo con la categoría correspondiente: apartamentos (AP), edificio de oficinas (EO), centro comercial (CC), etc.

La finca filial es área privada y está representada por el área de construcción. Para proceder con el avalúo, se valora cada área privada (apartamento, local, otro) conforme a la tipificación y depreciación. Para calcular el área común del edificio (pasillos, escaleras, zonas comunes, otros) se suman las áreas privadas (filiales) y se le restan al área total del edificio, el valor de esta área común dentro del edificio se calcula multiplicando el total del área común por el valor por metro cuadrado del edificio, dependiendo de la tipología y de la depreciación del mismo. En caso de existir construcciones, instalaciones y obras complementarias de uso común fuera del edificio, éstas se valoran por aparte. El monto de valor correspondiente a cada condómino (propietario), 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, si se encuentran dos o más usos son condominios horizontales combinados. En este caso puede haber áreas de terreno de uso privado y áreas de terreno de uso común. Se valora el terreno privado, que constituye la finca filial, el terreno común se valora como una sola área, y el valor total deberá multiplicarse por el porcentaje de proporcionalidad de cada filial. Se valoran las áreas privativas construidas y las áreas comunes construidas por aparte. Se tipifican y valoran cada una de las construcciones de uso privado conforme a sus características constructivas y a su área.

Las construcciones, instalaciones y obras complementarias de uso común (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.

Para el caso en que se trate de condominios mixtos, es decir que encontremos condominios verticales, horizontales y de terrenos, o dos de ellos dentro de una sola finca matriz, el procedimiento a seguir es el mismo que el descrito para cada uno de los casos anteriores y el valor total de las áreas

comunes tanto del terreno como de las áreas comunes construidas externas ( piscina, parqueos, otros) se multiplica por el porcentaje de proporcionalidad que le corresponde a cada filial.

#### **8.4.4 Formulario de avalúo de condominios**

El formulario de avalúo de condominios, 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. Deben utilizarse los porcentajes de proporcionalidad establecidos en la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público, en caso de contar con los planos constructivos, en ellos se especifican los porcentajes de proporcionalidad que deben verificarse con el documento registral.

### **8.5 Cuartos de baño, baterías de baño y muebles de cocina**

En las diferentes categorías no se detallan las características del tipo de cuartos de baño, baterías de baño o muebles de cocina, debido a que estas características han sido incluidas en anexos de la siguiente manera: Observaciones generales para cuartos de baño ([Anexo1](#)) Observaciones generales para baterías de baño ([Anexo 2](#)), Observaciones generales para muebles de cocina ([Anexo 3](#)) .

### **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 entrepisos 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 media área. El utilizar media área implica que se valorará con la mitad del valor, sin embargo se utiliza este sistema con el propósito de facilitar el 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, indicando la cantidad en metros cuadrados que corresponden a media área 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, las estaciones de servicio se han dividido en 5 elementos principales con el objeto de facilitar la determinación del valor, estos elementos son:

- Canopy: Cubierta que cubre los surtidores
- Losa de piso: que incluye las cajas donde se colocan los dispensadores, tuberías, trampas de grasa y tanque de captación
- Local comercial
- Tanques para combustible + fosas
- Tapias (cuando las hay)

De los componentes anteriores, resulta opcional el local comercial, ya que pueden existir estaciones de servicio que no los tengan, en caso contrario, 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 Canopy

### 9.1.1 Tipo ESC1

Columnas y vigas de perfiles metálicos (perling), con una altura promedio de 6,00m, estructura de cubierta de perfiles metálicos y láminas onduladas de hierro galvanizado, canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Vida Útil: 40 años

Valor: **¢53 000 / m<sup>2</sup>**

### 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 promedio de 6,00 m.

Vida Útil: 50 años

Valor: **¢90 000 / m<sup>2</sup>**

### 9.1.3 Tipo ESC3

Los materiales de este canopy son importados, de excelente calidad. Vigas y columnas de acero tipo H de 0,30m x 0,30m, cubiertas con láminas de tablamiento o similar (Durock). Láminas de hierro galvanizado esmaltadas por ambos lados de excelente calidad, que cumplen la función de cielo raso y de cubierta, precinta, cielos y cubierta de paneles de aluminio y/o policarbonato, con estructura de perfiles de hierro galvanizado o similar. Altura promedio de 6,00 m.

Valor: **¢132 000 / m<sup>2</sup>**

---

## **9.2 Losa de piso**

### **9.2.1 Tipo ESL1**

Losa de concreto de 0,10 m de espesor, armada con malla de varilla #3 cada 0,40 m. Con tuberías de combustible, trampa de grasa, cajas para dispensadores, tanque de captación, tuberías de aire comprimido.

**Vida Útil: 30 años**

**Valor: ₡440 000 / m<sup>2</sup>**

### **9.2.2 Tipo ESL2**

Losa de concreto de 0,15 m de espesor, armada con doble malla de varilla #3 cada 0,30 m. Con tuberías de combustible, trampa de grasa, cajas para dispensadores, tanque de captación, tuberías de aire comprimido.

**Vida Útil: 30 años**

**Valor: ₡503 000 / m<sup>2</sup>**

### **9.2.3 Tipo ESL3**

Losa de concreto de 0,20 m de espesor, armada con doble malla de varilla #3 cada 0,30 m. Con tuberías de combustible, trampa de grasa, cajas para dispensadores, tanque de captación, tuberías de aire comprimido.

**Vida Útil: 30 años**

**Valor: ₡567 000 / m<sup>2</sup>**

---

### **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°4 Tanques y fosas

### FOSAS PARA TANQUE DE CONBUSTIBLE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA 2009

CLASE PARED	TIPO	VIDA UTIL (AÑOS)	CAPACIDAD (GALONES)	VALOR TANQUE MÁS FOSA
SENCILLA	TQ01	15	4000 G	4 000 000,00
	TQ02	15	5000 G	4 000 000,00
	TQ03	15	6000 G	4 200 000,00
	TQ04	15	7000 G	4 700 000,00
	TQ05	15	10000 G	5 000 000,00
	TQ06	30	6000 G	6 500 000,00
DOBLE	TQ07	30	8000 G	7 000 000,00
	TQ08	30	10000 G	8 000 000,00

Fuente: datos propios

Nota: 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, área de 200,00 m<sup>2</sup>, estado muy bueno – edad un año.

Losa de piso: Tipo ESL2, área de 500,00 m<sup>2</sup>, estado muy bueno – edad un año

Local comercial: LC03, área de 90,00 m<sup>2</sup>, estado muy bueno – edad un año

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

## 9.6 Tabla N°5 Ejemplo del cálculo de los valores para una gasolinera

Elem.	Vida útil	Edad	Unidad	Valor Tipo ¢	% de Bueno	Valor unitario ¢	Valor elemento ¢
Canopy	50	1	200,00 m <sup>2</sup>	90 000	,99	89 100,00	17 820 000,00
Losa	30	1	500,00 m <sup>2</sup>	503 000	,99	497 970,00	248 985 000,00
Local	50	1	90,00 m <sup>2</sup>	175 000	,99	173 250,00	15 592 500,00
Tanques	15	1	3 u	4 200 000	,99	4 158 000,00	12 474 000,00
TOTAL							294 871 500,00

El valor de la estación de servicio será de ¢ 294 871 500,00 ( Doscientos noventa y cuatro millones, ochocientos setenta y un mil quinientos colones con cero céntimos), más el valor del terreno, este valor es para efectos fiscales, no se consideran aspectos como patente, derecho de llave o 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, debe consultarse el punto 8.4 Avalúos de Propiedades en Condominio.

##### 10.1.1.1 Viviendas de concreto

###### 10.1.1.1.1 Tipo VC01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos.
Paredes	Externas de bloques de concreto, baldosas prefabricadas, fibrocemento, internas de fibrocemento a un forro.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28 sin canoas (caída libre).
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto afinado.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada.
<b>VALOR</b>	<b>¢145 000 / m<sup>2</sup></b>

**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 y pintura.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de madera aglomerada o similar.
Pisos	Terrazo de baja calidad, cerámica económica o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Fregadero sobre bloques de concreto, puerta principal y posterior de tablero en Caobilla o similar, puertas internas de madera laminada.
<b>VALOR</b>	<b>¢185 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.1.1.3 Tipo VC03

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos, paneles estructurales con poliestireno.
Paredes	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, fibrocemento o baldosas prefabricadas, repello quemado y revestimiento.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, láminas de hierro galvanizado onduladas # 28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Terrazo, cerámica de regular calidad o similar.
Baños	Dos cuartos de baño normales.
Otros	Mueble de cocina económico. Closets con puertas en caobilla o similar. Ventanales con marco de aluminio anodizado. Puertas principales de tablero de Caobilla y puertas internas con tableros de fibra de madera aglomerada o similar. Cochera sencilla para un vehículo.
<b>VALOR</b>	<b>¢225 000 / m<sup>2</sup></b>

#### **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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), repello fino enmasillado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, láminas onduladas de hierro galvanizado #26, canoas y bajantes hierro galvanizado tipo pecho paloma o PVC.
Cielos	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Cerámica de mediana calidad, terrazo o similar.
Baños	Dos cuartos de baño buenos.
Otros	Mueble de cocina bueno. Closets con puertas tipo celosía de Laurel o similar. Puertas principal y posterior 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢250 000 / m<sup>2</sup></b>

#### **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, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), láminas de tabla cemento (Durock), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), repello fino y enmasillado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, láminas esmaltadas, galvanizadas y/o de acero, estructurales, imitación teja o similar, canoas y bajantes de hierro galvanizado con diseño pecho paloma o PVC.
Cielos	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Cerámica de mediana calidad, madera laminada de mediana calidad.
Baños	Dos cuartos y medio de baño buenos.
Otros	Muebles de cocina bueno. Ventanería con marcos de aluminio bronce o plata y vidrios color bronce, humo o similar. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Puerta principal de tablero de Laurel, con marcos de 0,10m 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 especial en fachada, ventanas y techos.
<b>VALOR</b>	<b>¢285 000 / m<sup>2</sup></b>

#### **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, sectores de vidrio, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar. Diseño elaborado en fachadas.
Cubierta	Cerchas de perfiles de metal, teja de barro, teja asfáltica o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado, diseño tipo pecho paloma o similar.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar, algunas áreas artesonados, tablilla de buena calidad o similar.
Pisos	Cerámica, madera laminada, ambos de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño muy bueno mediano en el cuarto principal, un cuarto de baño bueno y uno normal de servicio.
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio color bronce o plata, PVC o madera de buena calidad y vidrios color bronce, humo o similar, con diseños en ventanas tipo francés, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños. Mueble de cocina muy bueno. Closets de madera con puertas de celosía de Cedro, PVC o similar. Puerta principal de Cedro con tableros realzados o diseño especial con vitral pequeño de buena calidad, puerta posterior e internas 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢315 000 / m<sup>2</sup></b>

#### **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 2,80m a 3,00m puede tener algunos enchapes de piedra laja, acabado estuco, concreto martelinado o similar. En algunos sectores láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), fachadas especialmente diseñadas con aleros artesonados.
Cubierta	Cerchas de perfiles de metal, teja de barro con láminas onduladas de hierro galvanizado, teja asfáltica o similar. Diseños de cubierta con pendientes pronunciadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura u ocultas por precintas, bajantes internos de PVC.
Cielos	Algunas áreas de artesonados o tablilla de maderas de muy buena calidad, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños especiales o similar.
Pisos	Cerámica y/o madera de tablilla o parquet, madera laminada de muy buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño principal muy bueno, dos y medio muy buenos y uno normal de servicio.
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce o plata, PVC o madera de buena calidad y vidrios color bronce, humo o similar, PVC o madera de buena calidad, con diseños en ventanas tipo francés, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños. 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢400 000 / m<sup>2</sup></b>



### 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 3,00m dobles alturas. Amplios sectores de vidrio, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Acabados de piedra laja, estuco o similar. Fachadas especialmente diseñadas.
Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes con bóvedas. Lámina pizarra, teja de barro con láminas onduladas de hierro galvanizado, teja asfáltica o similar, todos con aislantes, puede incluir algunos domos y estructuras coladas en sitio. Canoas, bajantes y botaguas de acero inoxidable, con diseños especiales o similares.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños especiales, artesonados y/o tablilla de maderas finas con acabados laqueados o similares, ladrillo o concreto.
Pisos	Porcelanatos, cerámicas de excelente calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño principal lujoso, dos y medio lujosos y uno de servicio muy bueno.
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, PVC o madera de excelente calidad con diseño tipo francés, vitrales, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños. 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 más de dos vehículos.
<b>VALOR</b>	<b>¢525 000 / m<sup>2</sup></b>

### **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 más de 0,15m de espesor, ladrillo, con alturas de más de 3,00m o más; y algunas paredes con diseños especiales coladas en sitio. En algunos sectores láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), fachadas especialmente diseñadas con aleros artesonados. Espacios de dobles o triples alturas con detalles como relieves y columnas falsas. Amplios ventanales de piso a cielo. Enchapes de piedra laja, maderas finas, mármol, estuco u otros materiales de calidad. Fachadas especialmente diseñadas.
Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes. Teja de barro con aislante y con láminas onduladas de hierro galvanizado o similar. Domos y estructuras de concreto coladas en sitio. Diseños especiales. Canoas y bajantes de bronce, con diseños especiales o similares.
Cielos	Artesonados o tablilla de maderas finas como Cristóbal con acabados laqueados o similares, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños de pañuelo, cúpulas, bóvedas con nervaduras u otros de ladrillo o concreto colado.
Pisos	Mármol en área social, porcelanatos, mármol, cerámicas importadas, maderas finas como Cristóbal o similar, parquet de Almendro o similar acabados con poliuretano.
Baños	Un cuarto de baño principal más otros lujosos amplios, uno de servicio muy bueno.
Otros	Los acabados de estas residencias contemplan un porcentaje alto de materiales especialmente importados para el cliente como mármoles, vitrales, grifería y elementos decorativos. 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 0,15m, 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 0,05m 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 0,05m, con guarniciones de maderas finas. Cornisas de finas maderas en paredes. Garaje para más de cuatro vehículos de muy buenos acabados. Por lo general superan áreas de 500,00 m<sup>2</sup> y están complementadas con instalaciones como piscinas y casetas de vigilancia entre otros.

**VALOR**

**¢850 000 / m<sup>2</sup>**

---

### 10.1.1.2 Viviendas de madera

#### 10.1.1.2.1 Tipo VM01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Piezas de madera de 0,05m x 0,075m.
Paredes	Un solo forro de tabla o fibrocemento. Paredes exteriores de madera, en algunos casos las laterales forradas con láminas de hierro galvanizado.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28 una o dos aguas, sin canoas ni bajantes.
Cielos	Tabla, madera aglomerada o similar.
Pisos	Tablón semiduro, cascote o mosaico.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Acabados muy sencillos, fachadas planas o con un corredor, con una o dos ventanas, puerta principal y posterior de tablero a dos forros.
<b>VALOR</b>	<b>¢ 185 000 / m<sup>2</sup></b>

### **10.1.1.2.2**      *Tipo VM02*

Vida Útil	40 años.
Estructura	Piezas de madera de 0,05m x 0,10m.
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, algunas áreas con fibrocemento.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado # 28 una o dos aguas, canoas y bajantes.
Cielos	Tablilla biselada de regular calidad (semiduro) con diseños sencillos, madera laminada o similar.
Pisos	Tabloncillo de 0,025m x 0,05m o contrapiso de concreto con terrazo sencillo o mosaico.
Baños	Un cuarto de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢ 260 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.1.2.3 Tipo VM03

Vida Útil	50 años.
Estructura	Piezas de madera de 0,05m x 0,10m.
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, de buena calidad (Laurel, Ciprés, Surá).
Cubierta	Cerchas de madera, perfiles metálicos. Teja de hierro galvanizado o similar. Caídas a dos y cuatro aguas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Artesonados, tablilla biselada de buena calidad o similar.
Pisos	Madera tipo tabloncillo machihembrado, de 0,025m x 0,05m ó 0,025m x 0,10m terrazo, loseta de barro, mosaico en diversos tonos, cerámica rústica o similar.
Baños	Dos cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢375 000 / m<sup>2</sup></b>

#### **10.1.1.2.4 Tipo VM04**

Vida Útil	60 años.
Estructura	Piezas de madera de 0,05m x 0,10m.
Paredes	Doble forro de tablilla biselada de muy buena calidad (Teca o similar).
Cubierta	Cerchas de madera, perfiles metálicos. Teja de barro, cubiertas a dos, cuatro y más aguas con altas gradientes. Canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Tipo artesonado o con tablilla de Teca, Almendro o similar.
Pisos	Cerámica de excelente calidad, tabloncillo o parquet en Almendro o similar.
Baños	Cuarto de baño principal de mediano tamaño muy bueno, uno y medio de visitas muy buenos y otro de servicio normal.
Otros	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.
<b>VALOR</b>	<b>¢550 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.1.3 Otros tipos de viviendas

#### 10.1.1.3.1 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	Adobes. Bloques de barro arcilloso: tierra negra (vegetal) y tierra roja (arcilla) mezclado con pasto y boñiga, encofrados y secados al aire, colocados como mampostería.
Cubierta	Cerchas y largueros de madera. Teja de barro sin cielos.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Losetas de barro.
Baños	Un cuarto de 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢130 000 / m<sup>2</sup></b>



### 10.1.1.3.2 Tipo VH01

Vida Útil	100 años.
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas (horcones), cadenillos (pisos) y soleras (vigas). Cimientos de piedra ciclópea y bases de piedra tallada.
Paredes	Bahareque: Caña brava en forma horizontal de columna a columna, rellena con barro arcilloso: tierra negra (vegetal) y tierra roja (arcilla) mezclado con pasto, boñiga y teja quebrada colocada en hileras horizontales a lo largo de las paredes.
Cubierta	Cerchas y largueros de madera. Teja de barro.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Losetas de barro.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Vidrios fijos u hojas abatibles, puertas sencillas y corredores perimetrales.
<b>VALOR</b>	<b>¢105 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 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 Nº 7555 (Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica) y quedan exentas del pago de impuesto sobre bienes inmuebles según lo establecido en el artículo 14º de la misma Ley.

Las casas de adobe y 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 Tipo VB01**

Vida Útil	40 años.
Estructura	Bambú: Zócalo de bloques de concreto, entramado de bambú con estructura de madera recubierto con mezcla de concreto y revestimiento de mortero.
Paredes	Bambú.
Cubierta	Cerchas de bambú. Láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto lujado.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Puertas externas de tablilla, puertas internas de madera doble forro, con celosías en ventanas, fregadero sencillo.
<b>VALOR</b>	<b>¢88 000 / m<sup>2</sup></b>

#### **10.1.1.3.4 Tipo CN01**

Vida Útil	50 años.
Estructura	Piezas de madera de 0,05m. x 0,10m.
Paredes	Cabañas con doble forro de tablilla machihembrada.
Cubierta	Cerchas de madera. Teja de hierro galvanizado o similar. Techas a dos aguas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado.
Cielos	Tablilla de Teca, eucalipto o similar.
Pisos	Cerámica, tabloncillo de buena calidad.
Baños	Un cuarto de baño bueno.
Otros	Ventanas tipo francés o sencillas, mueble de cocina de mediana calidad, puertas de madera sólida.
<b>VALOR</b>	<b>¢285 000 / m<sup>2</sup></b>

## 10.1.2 Edificios de apartamentos

Si el edificio de apartamentos se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio, debe consultarse el punto 8.4 Avalúos de Propiedades en Condominio.

### 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.
Cubierta	Cerchas de madera. Láminas onduladas de hierro galvanizado #28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado expuestas.
Cielos	Concreto lanzado o lámina de madera aglomerada de 0,004m.
Entrepisos	Perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado y losa de concreto armada, colada en sitio.
Pisos	Terracín o cerámica económica.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Muebles solo en el fregadero, con closets sencillos. Construcciones de hasta tres pisos.
<b>VALOR</b>	<b>¢245 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.2.2 Tipo AP02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado #28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de fibrocemento o similar.
Entrepisos	Losa de concreto armado colado en sitio o similar.
Pisos	Terrazo o cerámica regular.
Baños	Un cuarto de 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢330 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.2.3 Tipo AP03

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), enchapes de piedra laja, ladrillo ornamental u otro.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas de hierro galvanizado y bajantes de PVC internos, con red de recolección subterránea.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica y/o alfombra de buena calidad, pisos laminados o similares.
Baños	Dos cuartos de baño y medio buenos.
Otros	Cocina mediana con mueble bueno. Closets de buenos acabados, sistema de agua caliente y presión por bomba eléctrica. Construcciones de varios pisos. Garaje cerrado para un vehículo por apartamento.
<b>VALOR</b>	<b>¢390 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), acabado estuco, algunos enchapes de piedra laja, ladrillo o maderas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Techos con altas gradientes de teja de barro o similar. Canoas de hierro galvanizado con pintura, de diseño pecho paloma u ocultas por precintas. Bajantes de PVC, internos.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla o artesonado en algunos sectores o similar.
Entrepisos	Prefabricado con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de buena calidad, parquet de teca o similar, alfombra de buena calidad.
Baños	Cuarto de baño principal muy bueno mediano, otro bueno y medio para visitas.
Otros	Ventanales medianos con marco de aluminio anodizado color bronce, vidrios del mismo color. Cocinas de mediano tamaño, con mueble muy bueno. Closets de madera o melamina, con puertas de PVC o similar, vestidor (walk in closet) en el cuarto principal. Puertas internas y externas de madera sólida de cedro 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢420 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), elegantes fachadas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro, algunas láminas acrílicas o domos. Canoas y bajantes hierro galvanizado del tipo pecho paloma u ocultas por precintas.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (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 cuarto de baño muy bueno de tamaño mediano, uno bueno, medio para visitas, y otro de servicio normal.
Otros	Amplios ventanales con marco de aluminio anodizado color bronce, vidrios color bronce. Cocina de tamaño mediano, con mueble de muy bueno. Closets de madera de Cedro o similar con puertas de madera, PVC o 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢520 000 / m<sup>2</sup></b>



### 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 o mármol, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), muro cortina en algunos sectores, elegantes fachadas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Losa de concreto, teja de barro o similar. Canoas y bajantes de acero inoxidable o cobre del tipo pecho paloma.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), 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	Un cuarto de baño principal lujoso, dos muy buenos de tamaño mediano, medio bueno y uno 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢700 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.3 Edificios Educativos

Considerando que los centros educativos privados (escuelas y colegios) constan mayoritariamente de módulos de aulas, sala, laboratorio, biblioteca y de oficinas administrativas, se incluye una tipología para cada uno de estos, con el fin de que se puedan valorar por aparte. En caso de existir un gimnasio se aplicará el código GM01. 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 Tipo EEA1

Módulos diseñados para aulas.

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral o prefabricado.
Paredes	Bloques de concreto o elementos prefabricados, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), tablacemento (Durock), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), pintura de alta resistencia. Concreto reforzado colado en sitio, expuesto.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno con suspensión de aluminio
Entrepisos	Prefabricado con viguetas pretensadas.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado o similar.
Baños	Dos baterías de baño con enchape de azulejo hasta 1,80m, divisiones de láminas metálicas o concreto.
Otros	Son aulas de 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.
<b>VALOR</b>	<b>€395 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.3.2 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Altura 3,00m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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 tránsito pesado o similar.
Baños	Dos baterías de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢405 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.3.3 Tipo EES1

Espacio diseñado para soda cuya función es 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), altura 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Fibrocemento y/o poliestireno expandido con suspensión de aluminio.
Pisos	Cerámica alto tránsito o similar.
Baños	Dos baterías de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢490 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.3.4 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Altura 3,00m o más.
Cubierta	Cerchas perfiles metálicos. 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 tránsito pesado de alto grado de dureza, resistente a productos abrasivos o similar.
Baños	Dos o tres baterías de baño normales.
Otros	Son 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 fijes de concreto con enchape de azulejo o melamina.
<b>VALOR</b>	<b>¢560 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.3.5 Tipo EEO1

Edificio diseñado para oficinas administrativas de una institución educativa, incluye oficinas, baterías de baños, cuartos de baño 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, elementos prefabricados, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), tablamiento (Durock). Divisiones internas de fibrocemento o paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), altura 2,60m
Cubierta	Cerchas perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), fibrocemento, poliestireno expandido con suspensión de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas.
Pisos	Cerámica o similar.
Baños	Dos baterías de baño normales por piso.
Otros	Edificios hasta cuatro plantas. Ventanería con marcos de aluminio anodizado natural, vidrio traslúcido, ventilación por celosías o linternillas.
<b>VALOR</b>	<b>¢425 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.3.6 Tipo EEU1

Edificios diseñados específicamente para uso educativo universitario, incluye aulas, oficinas administrativas, área de comidas, laboratorios de cómputo, medicina, biblioteca y otros en una misma edificación.

Vida Útil	70 años.
Estructura	Vigas y columnas en concreto armado prefabricado o colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, paredes prefabricadas o coladas en sitio, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, mallas espaciales de tubo de hierro. Láminas estructural de hierro galvanizado esmaltado, domos y láminas acrílicas. Canoas de hierro galvanizado, bajantes de PVC, internos.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio.
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado.
Baños	Dos baterías de baño normales por piso, cuartos de baño normales en áreas de oficina.
Otros	Edificios de dos o más pisos. Buen diseño de fachada. Amplios ventanales con marcos de aluminio. Escaleras de concreto. Puertas exteriores de vidrio con marco de aluminio natural, puertas interiores de melamina. Diseño electromecánico especial para las funciones específicas del edificio educativo. Incluye área de comidas, amplios vestíbulos, aulas, laboratorios, biblioteca, oficinas administrativas, pasillos con barandales de tubo metálico.
<b>VALOR</b>	<b>¢475 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.3.7 Tipo EEC1

Auditorio independiente, edificación diseñada específicamente para actividades culturales y administrativas como presentaciones, conferencias, graduaciones y más.

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto, concreto colado en sitio o ladrillo con materiales acústicos, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), diseños especiales para tal fin, alturas superiores a 6,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas esmaltadas acanaladas o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Tablilla o maderas finas con pendientes especiales para la acústica.
Entrepisos	Viguetas pretensadas o concreto colado en el área de cabinas.
Pisos	Concreto con alfombra o madera y diseños con pendiente.
Baños	Baterías de baño buenas.
Otros	Edificios diseñados especialmente para universidades o centros cívicos con pendientes y ángulos que permitan la correcta acústica y capacidad para 250 personas o más. El valor de las butacas no debe considerarse por ser elementos muebles.
<b>VALOR</b>	<b>¢618 000 / m<sup>2</sup></b>



## 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 paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado, canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido en suspensión de aluminio, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Pisos vinílicos de buena calidad, cerámicas de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño bueno en cada habitación y normales en áreas comunes y oficinas.
Otros	Edificios de hasta cuatro plantas, de acabados buenos. Sistema electromecánico diseñado según los requerimientos del hospital.
<b>VALOR</b>	<b>¢ 340 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) en oficinas administrativas.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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.
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Piso vinílico conductivo o similar.
Baños	Un cuarto de baño bueno en cada habitación. Baterías de baño 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 tamaño mediano con salita de estar.
<b>VALOR</b>	<b>¢575 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 de paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), enchape con azulejo en pasillos, salas y otros.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) en áreas comunes y administrativas.
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Piso vinílico conductivo, mármol en áreas de vestíbulo, cerámica en otras áreas.
Baños	Un cuarto de baño muy bueno en cada habitación y buenos en áreas de oficinas y otras. Baterías de baño buenas en la primera planta.
Otros	Edificios de más de 3 pisos con habitaciones amplias con sala de estar, acabados de muy buena calidad. Instalaciones electromecánicas diseñadas especialmente para las necesidades de un hospital de tamaño mediano, 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢750 000 / m<sup>2</sup></b>

## 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 04-00), deberá medirse y no valorarse solamente el área destinada a culto, conforme lo indica la Ley 7509 Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles en su art.4, inciso g), el resto de la edificación debe valorarse

### 10.1.5.1 Tipo CP01

Edificio diseñado para capilla.

Vida Útil	50 años.
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino con altura mínima de tres metros.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos con fuertes pendientes. Lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas de hierro galvanizado ocultas por precintas, bajantes internos de PVC.
Cielos	Artesonados con tablilla, de muy buena calidad.
Pisos	Cerámicas de tránsito pesado de excelente calidad.
Baños	Dos cuartos de baño buenos.
Otros	Amplios ventanales con vitrales. Puertas principales y laterales de hierro. Edificación de excelentes acabados.
<b>VALOR</b>	<b>€325 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.5.2 Tipo ER01

Edificio diseñado para capilla.

Vida Útil	60 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto, divisiones internas en bloques de concreto, repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, teja de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas y bajantes en hierro galvanizado con pintura, tipo pecho paloma o similar.
Cielos	Fibro cemento o similar.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Baterías de baño normales, cuartos de baño normales.
Otros	Edificios con acabados de buena calidad con salas de reunión, aulas, oficinas, pueden incluir habitaciones con baños normales y un área de cocina.
<b>VALOR</b>	<b>¢225 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.5.3 Tipo ER02

Edificio diseñado para capilla.

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo mixto hasta 3,00m de altura, divisiones internas en bloques de concreto, repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de hierro galvanizado o similar. Canoas y bajantes en hierro galvanizado con pintura, tipo pecho paloma o similar.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Pisos	Cerámica de muy buena calidad, pisos de madera laminados o similares.
Baños	Baterías de baño buenas. Cuartos de baño buenos.
Otros	Edificios con acabados de muy buena calidad con salas de reunión, aulas, oficinas y otros, pueden incluir habitaciones con baños de buena calidad y un área de cocina.
<b>VALOR</b>	<b>¢ 300 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 10.1.5.4 Tipo ER03

Edificio diseñado para capilla.

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto de 0,15m de espesor, con repello fino o acabado de concreto lavado, altura mínima de 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, losa de concreto, tejas de barro o similar. Canoas de hierro galvanizado pintado, con diseños especiales, bajantes de PVC internos.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla y artesonados con maderas finas laqueadas.
Pisos	Cerámicas, porcelanatos, maderas de excelente calidad o similar.
Baños	Baterías de baños de buena calidad, cuartos de baño de buena calidad.
Otros	Puertas internas de madera sólida de cedro o similar, de tableros, marcos de puerta del ancho de la pared con guarniciones y molduras. Amplios ventanales con marcos de aluminio anodizado color bronce o similar. Edificaciones que incluyen salas de reunión, aulas, oficinas, pueden incluir habitaciones con cuartos de baño buenos. Edificios con acabados de excelente calidad.
<b>VALOR</b>	<b>¢375 000 / m<sup>2</sup></b>

## 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 m<sup>2</sup>.

### 10.1.6.1 Tipo LC01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral, madera de 0,05m x 0,075m.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, madera.
Cubierta	Cerchas de madera. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Lámina de madera aglomerada o similar.
Pisos	Terracín, cerámica económica.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Áreas pequeñas, poca área de ventanería.
<b>VALOR</b>	<b>¢100 000 / m<sup>2</sup></b>



### 10.1.6.2 Tipo LC02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), algunos enchapes de cerámica económica.
Cubierta	Cerchas de madera. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de fibrocemento.
Pisos	Cerámica mediana calidad, terrazo o similar.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Entrada sencilla, los marcos de las vitrinas de aluminio. Edificación de un solo piso.
<b>VALOR</b>	<b>¢133 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.6.3 Tipo LC03

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), con enchapes de cerámica de buena calidad o similar.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado, 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.
Baños	Un cuarto de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢175 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 10.1.6.4 Tipo LC04

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto o elementos prefabricados, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), repello fino o concreto martelinado. Algunos enchapes de cerámica, paneles de aluminio y/o policarbonato, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Altura 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Entrepisos	Concreto prefabricado con viguetas pretensadas.
Pisos	Cerámicas de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢225 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.6.5 Tipo LC05

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado colado en sitio.
Paredes	Bloques de concreto o elementos prefabricados, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), paneles de aluminio y/o policarbonato y similares, altura mayor de 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar. Precintas de paneles estructurales con poliestireno. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Perfil metálico esmaltado, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla de maderas finas o similares.
Entrepisos	Concreto prefabricado con viguetas pretensadas.
Pisos	Porcelanato o similar, cerámicas importadas de tránsito pesado de muy buena calidad.
Baños	Un cuarto de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢300 000 / m<sup>2</sup></b>

## 10.1.7 Edificios Comerciales

Edificaciones de dos o más plantas, con áreas mayores a 500,00m<sup>2</sup>. Son edificios dedicados totalmente a la actividad comercial, amplias plantas sin divisiones internas, generalmente con dos baterías de baños 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.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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, vinyl o similar.
Baños	Dos baterías de baño económicas.
Otros	Fachadas sencillas, planas, con amplios ventanales con marcos de aluminio, vitrinas en el primer piso. Edificios de varios pisos. Incluye ascensor.
<b>VALOR</b>	<b>¢195 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.7.2 Tipo EC02

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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 pretensadas.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño normales. Dos cuartos de baño normales.
Otros	Diseño en fachadas, amplios ventanales con marcos de aluminio anodizado, amplias vitrinas en el primer piso. Edificio de dos o tres pisos.
<b>VALOR</b>	<b>¢273 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.7.3 Tipo EC03

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Ventanales de piso a cielo en la fachada principal, con marcos de aluminio anodizado natural.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños especiales para luces indirectas.
Entrepisos	Prefabricados con vigas doble T o similar.
Pisos	Porcelanato, cerámicas de tránsito pesado de excelente calidad.
Baños	Dos baterías de baño, dos cuartos de baño buenos.
Otros	Fachadas con buen diseño, precintas de diseños elegantes, amplios ventanales con marcos de aluminio. Edificios de dos o tres pisos, incluye ascensor.
<b>VALOR</b>	<b>¢370 000 / m<sup>2</sup></b>

## 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. Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Acabado estuco.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Suspensión de aluminio con poliestireno expandido, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño normal, cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢295 000 / m<sup>2</sup></b>



### 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 paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial. 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), metal esmaltado o similar.
Entrepisos	Viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado en pasillos y escaleras, cerámica de mediana calidad o similar en locales comerciales.
Baños	Baterías de baño normales, cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢310 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial de tubo de hierro, expuesta. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural y láminas acrílicas, domos en pequeños sectores. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (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 tránsito pesado.
Baños	Baterías de baño buenas. Cuartos de baño 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. Escaleras eléctricas, ascensores, planta eléctrica de emergencia. Estacionamiento bajo cubierta.
<b>VALOR</b>	<b>¢350 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos alma llena, malla espacial de perfiles metálicos alma llena, expuesta. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada y láminas acrílicas, domos en pequeños sectores. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles de paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), perfil metálico esmaltado o similar.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de mediana calidad y pisos laminados en locales. Pisos Cerámica y pisos laminados de buena calidad en locales. En áreas de circulación terrazo y concreto con acabado en pintura.
Baños	Baterías de baño muy buenas. Cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢390 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.8.5 Tipo CC05

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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos alma llena, malla espacial de perfiles metálicos alma llena, expuesta. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada y láminas acrílicas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles de yeso paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) con diseños especiales combinado con perfiles y láminas metálicas esmaltadas y otros.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado de excelente calidad en pasillos, áreas comunes. En locales cerámica, alfombra y pisos laminados.
Baños	Baterías de baño muy buenas, cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢490 000 / m<sup>2</sup></b>

## 10.1.9 Naves Comerciales

Estructuralmente son naves industriales, pero incluyen mejoras tales como enchapes 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 1,80m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. Altura mínima de 6,00m.
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, perfiles metálicos de alma llena esmaltados. Canoas y bajantes de hierro galvanizado
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Terracín o similar.
Baños	Dos o tres cuartos de baño económicos.
Otros	Portones metálicos. Oficina pequeña.
<b>VALOR</b>	<b>¢190 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 8,00m.
Cubierta	Perfiles metálicos de alma llena o abierta, 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.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal. Dos o más cuartos de baño normales.
Otros	Diseño en fachada, portones metálicos, oficina. Planta eléctrica de emergencia, líneas de frío, iluminación artificial.
<b>VALOR</b>	<b>¢250 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 o similar. Altura mínima de 8,00m.
Cubierta	Perfiles metálicos de alma llena o abierta, 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.
Baños	Dos baterías de baño bueno. Cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢330 000 / m<sup>2</sup></b>

## 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.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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.
Baños	Dos cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢270 000 / m<sup>2</sup></b>



### 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio o similar.
Entrepisos	Viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Dos cuartos de baño normales por piso.
Otros	Edificios de buen acabado. Ventanería con marco de aluminio. Edificios de dos o tres pisos. No incluye ascensor.
<b>VALOR</b>	<b>¢335 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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.
Baños	Dos cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢400 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial de tubo de hierro, expuesta, en pequeños sectores. 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Láminas acrílicas en algunas zonas.
Entrepisos	Prefabricado con viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Cerámica mediana calidad, alfombras de regular calidad o similar.
Baños	Dos cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢ 450 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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.
Baños	Dos baterías de baño buenos por piso. Previstas para cuartos de baño en cada 40,00m <sup>2</sup> de área de oficinas, aproximadamente.
Otros	Edificios de varios pisos, incluye ascensor.
<b>VALOR</b>	<b>¢500 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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, amplios sectores de fachada con muro cortina (vidrio) con marco de aluminio anodizado color bronce, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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 paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Entrepisos	Prefabricados con vigas de concreto doble T o similar.
Pisos	Cerámica de buena calidad, alfombra de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baños muy buenos por piso. Previstas para un cuarto de baño en cada 40,00m <sup>2</sup> de área 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢575 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio, cartón acústico sobre suspensión de aluminio.
Entrepisos	Prefabricado con vigas de concreto doble T o similar.
Pisos	Mármol, porcelanatos o similar de primera calidad en áreas comunes. En oficinas alfombra, pisos laminados y cerámica de muy buena calidad.
Baños	Dos baterías de baño inteligente por piso. Prevista para un cuarto de baño bueno por cada 30,00 m <sup>2</sup> de área de oficinas.
Otros	Fachadas elegantes de arquitectura moderna con diseños especiales. Ventanería con marcos de aluminio anodizado color bronce, vidrio reflectivo. 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢715 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno con suspensión de aluminio o similar.
Entrepisos	Losa de concreto armado.
Pisos	Cerámica de mediana calidad.
Baños	Tres o cuatro cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>€300 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.11.2 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 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado rectangular esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno revestidas, con suspensión de aluminio, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Entrepisos	Perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado y losa de concreto de 0,10m.
Pisos	Cerámica de buena calidad (baldosas, lozas y azulejos de cantera) en la cocina.
Baños	Dos baterías de baño buenas.
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.
<b>VALOR</b>	<b>¢460 000 / m<sup>2</sup></b>



### 10.1.11.3 Tipo RE03

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, altura de 3,00m a 3,50m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Tejas de concreto, de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas hierro galvanizado ocultas por precintas y bajantes internos de PVC.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), láminas de poliestireno revestidas, con suspensión de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas.
Pisos	Cerámica de muy buena calidad (baldosas, lozas y azulejos de cantera) en la cocina.
Baños	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.
<b>VALOR</b>	<b>¢535 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 10.1.11.4 Tipo RE04

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass) o paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar, repello interior fino, repello exterior tipo colonial o similar. Altura 3,50m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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, cemento y fibra de vidrio (Gypsum).
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámicas rústicas o similar de muy buena calidad.
Baños	Dos o más cuartos de baño 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.
<b>VALOR</b>	<b>¢630 000 / m<sup>2</sup></b>

## 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.
Cubierta	Cerchas de madera. Láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de madera aglomerada o similar.
Entrepisos	Losa de concreto armado.
Pisos	Mosaico, cerámica económica o similar.
Baños	Un cuarto de baño económico por cabina.
Otros	Cabinas de fachada plana, sencilla, ventanería mínima con marcos de madera económica.
<b>VALOR</b>	<b>¢160 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.12.2 Tipo CB02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Altura de 2.40m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Fibro cemento o similar.
Entrepisos	Losa de concreto armado.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal por cabina.
Otros	Cabinas de fachada sencilla, ventanería mediana con marcos de aluminio anodizado.
<b>VALOR</b>	<b>¢210 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.12.3 Tipo CB03

Vida Útil	60 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos con pendientes medianas. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado o similar, con canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla, artesonado de mediana calidad o similar.
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal por cabina.
Otros	Diseño de fachada sencillo, ventanería mediana con marcos de aluminio anodizado. Incluye sala-comedor-cocina con desayunador, pequeño mueble de cocina de madera sencillo, dos dormitorios.
<b>VALOR</b>	<b>¢235 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 10.1.12.4 Tipo CB04

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de hierro galvanizado esmaltado o similar, con canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), tablilla, artesonado de buena calidad o similar.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño bueno de tamaño mediano por cabina.
Otros	Diseño de fachada, amplia ventanería con marcos de aluminio anodizado color bronce. Incluye sala-comedor-cocina con desayunador, mueble de cocina mediano de madera o melamina, dos dormitorios, agua caliente en toda la cabina. Cabina de buenos acabados, con terraza.
<b>VALOR</b>	<b>¢275 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de cartón, madera laminada, madera aglomerada.
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado.
Pisos	Mosaico, terrazo o similar.
Baños	Cuartos de baños económicos de uso común en cada piso.
Otros	Edificios de diseño sencillo, con una recepción y el resto en dormitorios, de uno o dos pisos. Generalmente, el primer piso se destina a uso comercial.
<b>VALOR</b>	<b>¢450 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 3,00m., los superiores de 2,80m promedio.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de fibrocemento, tablilla de regular calidad o similar o similar.
Entrepisos	Prefabricados de concreto armado.
Pisos	Cerámica económica o similar.
Baños	Un cuarto de baño normal en cada habitación y dos económicos en el área de restaurante.
Otros	Edificios con diseños sencillos. Cuenta con recepción, vestíbulo y un restaurante sencillo. Edificio de hasta tres pisos. No poseen ascensor.
<b>VALOR</b>	<b>¢575 000 / m<sup>2</sup></b>



### 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, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), repello fino. Altura del primer piso de 3,00m a 3,50m. Los pisos superiores de 2,80m a 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, losa de concreto o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar.
Entrepisos	Viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámica, alfombras, de mediana calidad o similar.
Baños	Un baño bueno en cada habitación, servicios sanitarios buenos en áreas de restaurante, salas de conferencias u otros.
Otros	Presentan vestíbulo, recepción, restaurante y salas de conferencias, consta de varios pisos, acabados con puertas de buena calidad. Distribución de agua mediante uso de bomba eléctrica. Sistema de agua caliente Ascensor.
<b>VALOR</b>	<b>¢595 000 / m<sup>2</sup></b>

#### 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, bloques de concreto o elementos prefabricados (Dens Glass), acabado estuco. Paredes internas de bloques de concreto, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), con láminas de tablacemento o similar (Durock). Primer piso con altura de 3,00m a 3,50m. Los pisos superiores de 2,80m a 3,50m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, tipo pecho paloma u ocultos por precintas.
Cielos	Paneles paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), artesonados, tablilla de buena calidad, losa de concreto.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas, colados en sitio o similares.
Pisos	Cerámica importada de buena calidad. Alfombra de buena calidad en pasillos y habitaciones.
Baños	Un cuarto de baño muy bueno en cada habitación y baterías de baño muy buenas en áreas de uso común.
Otros	Edificios de más de tres pisos con buen diseño arquitectónico en fachadas e interiores. Presentan vestíbulo y recepción, salas de conferencias, bar, uno o dos restaurantes con acabados de buena calidad. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica para una adecuada distribución de aguas, dos ascensores, sistema contra incendio, sistema de aire acondicionado, planta eléctrica de emergencia.
<b>VALOR</b>	<b>¢755 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), en vestíbulos y pasillos enchapes de mármol, piedra y otros, papel tapiz de excelente calidad en pasillos y dormitorios. Altura de más de 3,50m en el área de recepción. Los pisos superiores de 2,80m. a 3,50m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Losa de concreto, teja de barro o similar. Domos y láminas de policarbonato. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Paneles paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), materiales acústicos, artesonados con maderas finas, losas de concreto.
Entrepisos	Vigas prefabricadas de perfil doble T similar o coladas en sitio.
Pisos	Mármol y/o porcelanatos de excelente calidad en áreas de uso común, alfombras de alto uso de excelente calidad en dormitorios, pasillos, salas de conferencias.
Baños	Un cuarto de baño muy lujoso en cada habitación y baterías de baño inteligentes en áreas de uso común.
Otros	Diseños elegantes, lujosos y funcionales. Amplia ventanería con marcos de aluminio color bronce. Cuenta con salas de estar, salas de conferencias, restaurantes, amplio vestíbulo, bares, gimnasios, renta de autos, tiendas, casino. Pasillos de acceso a los dormitorios amplios, alfombrados. Excelente ventilación e iluminación tanto artificial como natural. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica para una mayor presión. Varios ascensores, sistema de aire acondicionado, sistema contra incendio, planta eléctrica de emergencia.
<b>VALOR</b>	<b>¢825 000 / m<sup>2</sup></b>

## 10.1.14 Cines

### 10.1.14.1 – 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 6,00m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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.
Entrepisos	Losa de concreto armado.
Pisos	Alfombra de buena calidad en la sala de funciones, cerámica o similar en el vestíbulo.
Baños	Dos baterías de baño bueno.
Otros	Fachada con diseño, marquesina amplia, ático bien diseñado, dispositivos para propaganda. Correcta iluminación y ventilación.
<b>Valor</b>	<b>¢200 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Cartón de regular calidad o similar.
Pisos	Alfombra de regular calidad, terrazo.
Baños	Dos cuartos de baño tipo económico.
Otros	Gradería, escenario.
<b>VALOR</b>	<b>¢175 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. 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.
Baños	Dos baterías de baño de buena calidad.
Otros	Diseño arquitectónico en fachada, área de cafetería, gradería de concreto, escenario.
<b>VALOR</b>	<b>¢200 000 / m<sup>2</sup></b>

## 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 o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto sisados, altura mínima de 4,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto y área de la cancha de concreto o madera.
Baños	Dos baterías de baño normales.
Otros	Gimnasios deportivos que se ubican en clubes privados, instituciones educativas, deportivas y otros. Graderías de concreto, cancha deportiva.
<b>VALOR</b>	<b>¢225 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.16.2 Tipo GM02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio o similar.
Pisos	Concreto, cerámica, vinyl, de mediana calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baños y duchas normales.
Otros	Gimnasios para diferentes tipos de ejercicio, máquinas, aeróbicos, y otros. Amplia ventanería con marcos de aluminio natural y vidrio traslúcido.
<b>VALOR</b>	<b>¢250 000 / m<sup>2</sup></b>



### 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 3,00m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido con suspensión de aluminio o similar.
Pisos	Porcelanato y cerámica de alto tránsito de muy buena calidad.
Baños	Dos baterías de baños y duchas buenas.
Otros	Ventanería de piso a cielo, con marcos de aluminio color bronce y vidrio traslúcido.
<b>VALOR</b>	<b>¢285 000 / m<sup>2</sup></b>

## 10.1.17 Galerón

### 10.1.17.1 Tipo GA01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos o similares.
Paredes	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Altura de 3,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Construcciones muy sencillas, materiales de construcción económicos, con portones de madera o similar. Área hasta 200,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢ 147 000 / m<sup>2</sup></b>

## 10.1.18 Bodegas

### 10.1.18.1 Tipo BO01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto sisados, altura de 3,00m a 5,00m.
Cubierta	Perfiles de hierro galvanizado. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado.
Baños	Un cuarto de baño económico.
Otros	Portones metálicos. Área hasta 300,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢228 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Altura de 6,00m a 7,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con doble malla electrosoldada #2, afinado.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Portones de lámina metálica. Área de más de 300,00m <sup>2</sup> hasta 400,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢190 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 8,00m a 10,00m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con doble malla electrosoldada #2, afinado.
Baños	Un cuarto de baño normal.
Otros	Portones de lámina metálica. Área mayor de 400,00m <sup>2</sup> hasta 500,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢225 000 / m<sup>2</sup></b>

## 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 1,80m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural o rectangular. Altura mínima de 6,00m.
Cubierta	Perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, afinado.
Baños	Uno o dos cuartos de baño económicos.
Otros	Portones metálicos. Oficina, Área hasta 300,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢235 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 1,80m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. Altura de pared de 6,00m.
Cubierta	Perfiles metálicos. 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.
Baños	Uno o dos cuartos de baño normales.
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área mayor de 300,00m <sup>2</sup> y menor de 1.000,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢210 000 / m<sup>2</sup></b>

### 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 1,80m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. Altura de pared de 6,00m.
Cubierta	Perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Concreto armado.
Baños	Dos cuartos de baño normales.
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área mayor de 1.000,00m <sup>2</sup> y menor de 1.500,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢200 000 / m<sup>2</sup></b>



#### 10.1.19.4 Tipo NI04

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricadas.
Paredes	Baldosas prefabricadas. Altura 6,00m o más.
Cubierta	Cerchas prefabricadas de concreto armado. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de PVC.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Losa de concreto armado.
Baños	Dos cuartos de baño normales.
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área mayor de 1.500,00m <sup>2</sup> y menor de 3.000,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢330 000 / m<sup>2</sup></b>

### 10.1.19.5 Tipo NI05

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado prefabricadas.
Paredes	Baldosas prefabricadas. Altura 8,00m o más.
Cubierta	Cerchas prefabricadas de concreto armado. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de PVC.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Losa de concreto armado.
Baños	Dos cuartos de baño normales.
Otros	Portones metálicos. Oficina. Área mayor de 3.000,00m <sup>2</sup> .
<b>VALOR</b>	<b>¢290 000 / m<sup>2</sup></b>

## 10.2 Instalaciones

En este apartado se encontraran los códigos para aquellas instalaciones que son obras civiles habitables en forma temporal. Su inclusión en la recepción de declaraciones y valoraciones modifica 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 19,00m de ancho x 32,00m de largo. Incluye líneas para volleyball y marco para fútbol salón.

**VALOR** **¢20 000 / m<sup>2</sup>**

#### 10.2.1.2 Tipo IB02

Vida Útil 15 años.

Cancha de baloncesto asfaltada.

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

**VALOR** **¢15 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.1.3 Tipo IT01

Vida Útil 15 años.

Cancha de Tenis con losa de concreto.

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

**VALOR** **¢39 500 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.1.4 Tipo IT02

Vida Útil 10 años.

Cancha de tenis en asfalto.

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

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

**VALOR** **¢32 300 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.1.5 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 5,80m x 9,07m.

**VALOR** **¢202 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.1.6 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 90,00m de largo x 65,00m de ancho.

**VALOR** **¢10 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.1.7 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 90,00m de largo x 65,00m de ancho.

**VALOR** **¢20 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.1.8 Tipo IF03

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 16,00m de ancho x 32,00m de largo como área mínima y 20,00m de ancho x 40,00m de largo como máximo. Las graderías prefabricadas se valoran por aparte, si las hay.

**VALOR** **¢287 500 / m<sup>2</sup>**

## 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: 120,00m promedio mínimo y 450,00m promedio máximo.

### 10.2.2.1 Tipo CG01

Vida Útil 10 años.

Distancia entre hoyos 120,00m.

**VALOR** **¢35 680 000 / hoyo**

### 10.2.2.2 Tipo CG02

Vida Útil 10 años.

Distancia entre hoyos 450,00m.

**VALOR** **¢83 610 000 / 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 0,05m perimetrales, ancho 1,25m.

**VALOR** **¢22 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.3.2 Tipo IA02

Vida Útil 10 años.

Incluye base y sub-base granular de lastre, carpeta sintética (poliuretano) de 0,05m perimetrales, ancho 1,25m.

**VALOR** **¢44 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.4 Piscinas

Para determinar el valor de una piscina, debe calcularse el área tanto de las paredes como del fondo y sumar ambas. Para calcular el área de paredes en caso de diseño sencillo sin pendientes se mide la longitud correspondiente al perímetro y se multiplica por la altura (profundidad), en caso de poseer desnivel o grado de pendiente, se determina la figura que se forma en las paredes según la geometría (rectángulo, cuadrado, círculo, triángulo o combinación de ellas), y se calcula el área correspondiente sumando hasta completar el perímetro.

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

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

**Nota:** Para valorar piscinas de fibra de vidrio, se valorarán únicamente las que están empotradas en el terreno. Debe incluirse el costo de movimiento de tierra necesarios para el empotramiento o construcción de las piscinas considerando un promedio de ¢17 000 / m<sup>3</sup>.

---

#### 10.2.4.1 Tipo PI01

Vida Útil 10 años.

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con revestimiento de agregados y cuarzo cementicio o similar. Para áreas hasta 75,00m<sup>2</sup> de área de piso y de uso residencial.

**VALOR** **¢143 000 / m<sup>2</sup>**

#### 10.2.4.2 Tipo PI02

Vida Útil 40 años.

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con enchape de cerámica vítrea. Para áreas hasta 75,00m<sup>2</sup> de área de piso y de uso residencial.

**VALOR** **¢163 000 / m<sup>2</sup>**

#### 10.2.4.3 Tipo PI03

Vida Útil 40 años.

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con revestimiento de agregados y cuarzo cementicio o similar. Para áreas de 76,00m<sup>2</sup> a 200,00m<sup>2</sup> de área de piso de uso comercial o habitacional en condominios.

**VALOR** **¢135 000 / m<sup>2</sup>**

#### 10.2.4.4 Tipo PI04

Vida Útil 40 años.

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con enchape de cerámica vítrea. Para áreas de 76,00m<sup>2</sup> a 200,00m<sup>2</sup> de área de piso de uso comercial o habitacional en condominios.

**VALOR** **¢145 000 / m<sup>2</sup>**



#### 10.2.4.5 Tipo PI05

Vida Útil 40 años.

Piscinas de concreto colado en sitio o bloques de concreto, con enchape de cerámica vítrea. Para áreas mayores de 200,00m<sup>2</sup> de piso, para competición, de uso comercial ubicados en centros recreativos, hoteles.

**VALOR** **¢125 000 / m<sup>2</sup>**

#### 10.2.4.6 Tipo PI06

Vida Útil 40 años.

Piscinas de fibra de vidrio empotradas en el terreno. Dimensiones 4,10m de ancho x 6,00m de largo x 1,30m de profundidad.

**VALOR** **¢3 100 000 / u**

#### 10.2.4.7 Tipo PI07

Vida Útil 40 años.

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

**VALOR** **¢4 200 000 / 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 determinado para cada uno de los códigos incluye el equipo básico para el correcto funcionamiento de las aguas turbulentas que consta de bomba, 6 hidro-jets o salidas de aire, tuberías flexibles, rejillas de fondo, botón de encendido y regulador de aire.

#### **10.2.5.1 Tipo AT01**

Vida Útil 20 años.

Aguas turbulentas de mármol cultivado con fibra de vidrio, acabado en granito. Dimensiones: 1,65m x 1,65m. Para dos personas.

**VALOR** **¢1 135 000 / u**

#### **10.2.5.2 Tipo AT02**

Vida Útil 20 años.

Aguas turbulentas de acrílico. Dimensiones: 1,65m x 1,65m. Para dos personas.

**VALOR** **¢1 110 000 / u**

#### **10.2.5.3 Tipo AT03**

Vida Útil 20 años.

Aguas turbulentas de mármol cultivado con fibra de vidrio, acabado en granito. Dimensiones: 1,52m x 1,52m ó 1,45m x 1,45m ó 1,80m x 1,80m. Para dos personas.

**VALOR** **¢1 128 000 / u**

#### **10.2.5.4 Tipo AT04**

Vida Útil 20 años.

Aguas turbulentas de acrílico. Dimensiones: 1,80m x 1,20m ó 1,52m x 1,52m ó 1,45m x 1,45m. Para dos personas.

**VALOR**                                **¢1 101 000 / u**

#### **10.2.5.5 Tipo AT05**

Vida Útil                                20 años.

Aguas turbulentas de mármol cultivado con fibra de vidrio, acabado en granito. Dimensiones: 1,75m x 0,90m ó 1,55m x 0,80m ó 1,30m x 0,90m. Para una persona.

**VALOR**                                **¢1 076 000 / u**

#### **10.2.5.6 Tipo AT06**

Vida Útil                                20 años.

Aguas turbulentas de acrílico. Dimensiones: 1,30m x 0,90m. Para una persona.

**VALOR**                                **¢1 074 000 / u**

### **10.2.6 Saunas**

#### **10.2.6.1 Tipo IS01**

Vida Útil                                30 años.

Paredes de mampostería con revestimiento interno en tablilla de ciprés. Cielo raso en tablilla de ciprés, altura 2,40m o menos, área 3,50m<sup>2</sup> a 6,50m<sup>2</sup>. Contrapiso de concreto con piso de tablilla de ciprés.

**VALOR**                                **¢1 643 000 / u**

---

### 10.2.6.2 Tipo SE01

Vida Útil 5 años.

Consiste en el equipo necesario para el funcionamiento del sauna para un área de 3,50m<sup>2</sup> a 6,50m<sup>2</sup>.

**VALOR** **¢694 500 / 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 cascote lujado o concreto aplanchado. La parrilla confeccionada en ladrillo económico. Puede tener un fregadero económico.

**VALOR** **¢135 500 / m<sup>2</sup>**

#### 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** **¢200 000 / m<sup>2</sup>**

### 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** **¢275 000 / m<sup>2</sup>**

## 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** **¢230 000 / m<sup>2</sup>**

### 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** **¢287 000 / m<sup>2</sup>**

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

## 10.2.9 Casetas de seguridad

### 10.2.9.1 Tipo CS01

Vida Útil 30 años.

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

**VALOR** **¢180 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.9.2 Tipo CS02

Vida Útil 40 años.

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

**VALOR** **¢402 500 / m<sup>2</sup>**

## 10.2.10 Glorietas, Kioscos (Deck)

### 10.2.10.1 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** **¢216 000 / m<sup>2</sup>**

---

## 10.2.11 Pasos cubiertos

### 10.2.11.1 Tipo PC01

Vida Útil 30 años.

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

**VALOR** **¢87 900 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.11.2 Tipo PC02

Vida Útil 30 años.

Aceras con piso adoquinado de 2.00m de ancho, techo de estructura de perfiles metálicos industriales redondos o cajón con cubierta de lámina de policarbonato plana o en domo, además de sistema eléctrico y varias bancas empotradas, se utilizan como conectores entre edificios educativos, comerciales y otros y funcionan para proteger del clima cuando se necesita pasar de un edificio a otro.

**VALOR** **¢96 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.2.11.3 Tipo PC03

Vida Útil 20 años.

Construcciones con techo de estructura de perfiles metálicos industriales redondos o cajón con cubierta de lámina de estructural o similar, se utilizan generalmente en parqueos.

**Nota:** Para la tipología PC03, debe valorarse el piso por aparte y sumarlo a la cubierta dependiendo del material de construcción especificado en el aparte 10.3 Obras Complementarias.

**VALOR** **¢25 000 / m<sup>2</sup>**

## **10.3 Obras Complementarias**

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

### **10.3.1 Verjas**

#### **10.3.1.1 Tipo VJ01**

Vida Útil 30 años.

Verja sencilla tubo cuadrado o redondo.

**VALOR** **¢44 000 / m<sup>2</sup>**

#### **10.3.1.2 Tipo VJ02**

Vida Útil 30 años.

Verja lujosa tubo cuadrado o redondo.

**VALOR** **¢60 000 / m<sup>2</sup>**

#### **10.3.1.3 Tipo VJ03**

Vida Útil 40 años.

Verja lujosa de hierro forjado.

**VALOR** **¢75 000 / m<sup>2</sup>**

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



## 10.3.2 Losas de concreto

### 10.3.2.1 Tipo LO01

Vida Útil 20 años.

Sin refuerzo 210 kg/cm<sup>2</sup>, de 0,075m de espesor.

**VALOR** **¢10 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.2.2 Tipo LO02

Vida Útil 20 años.

Sin refuerzo 210 kg/cm<sup>2</sup>, de 0,10m de espesor.

**VALOR** **¢14 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.2.3 Tipo LO03

Vida Útil 20 años.

Sin refuerzo 210 kg/cm<sup>2</sup>, de 0,015m de espesor.

**VALOR** **¢21 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.2.4 Tipo LO04

Vida Útil 30 años.

Con refuerzo de malla de varilla #2 o electrosoldada, de 0,075m de espesor.

**VALOR** **¢17 000 / m<sup>2</sup>**

---

### 10.3.2.5 Tipo LO05

Vida Útil 30 años.

Con refuerzo de malla de varilla #2 o electrosoldada, de 0,010m de espesor.

**VALOR** **¢20 500 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.2.6 Tipo LO06

Vida Útil 30 años.

Con refuerzo de malla de varilla #2 o electrosoldada, de 0,015m de espesor.

**VALOR** **¢27 000 / m<sup>2</sup>**

## 10.3.3 Carreteras

### 10.3.3.1 Tipo CO01

Vida Útil 30 años.

De 210 kg/cm<sup>2</sup>, con losa de concreto de 0,010m de espesor.

**VALOR** **¢17 500 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.3.2 Tipo CO02

Vida Útil 30 años.

De 280 kg/cm<sup>2</sup>, con losa de concreto de 0,010m de espesor.

**VALOR** **¢18 500 / m<sup>2</sup>**

---

## 10.3.4 Superficies de rodamiento

### 10.3.4.1 Tipo SR01

Vida Útil 5 años.

Base de lastre con cemento (toba cemento), de 0,010m de espesor.

**VALOR** **¢4 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.4.2 Tipo SR02

Vida Útil 5 años.

Sub-base de lastre de 0,020m de espesor.

**VALOR** **¢6 000 / m<sup>2</sup>**

## 10.3.5 Superficies de adoquines

### 10.3.5.1 Tipo SA01

Vida Útil 5 años.

Adoquines grises sobre base de arena, de 0,04m de espesor.

**VALOR** **¢13 500 / m<sup>2</sup>**

## 10.3.6 Superficie de Block-Zacate

### 10.3.6.1 Tipo SB01

Vida Útil 5 años.

Bloques de concreto reticulares de 0,30m x 0,40m ó 0,45m x 0,31m.

**VALOR** **¢10 000 / m<sup>2</sup>**

## 10.3.7 Carpeta asfáltica

### 10.3.7.1 Tipo CA01

Vida Útil 10 años.

De 0,04m de espesor.

**VALOR** **¢6 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.7.2 Tipo CA02

Vida Útil 10 años.

De 0,05m de espesor.

**VALOR** **¢7 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.7.3 Tipo CA03

Vida Útil 15 años.

De 0,06m de espesor.

**VALOR** **¢8 500 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.7.4 Tipo CA04

Vida Útil 15 años.

De 0,08m de espesor.

**VALOR** **¢11 000 / m<sup>2</sup>**

### 10.3.7.5 Tipo CA05

Vida Útil 15 años.

De 0,10m de espesor.

**VALOR** **¢14 000 / m<sup>2</sup>**

## 10.4 Obras Varias

### 10.4.1.1 Tipo OV01

Vida Útil 25 años.

Cuneta media caña.

**VALOR** **¢7 500 / m**

### 10.4.1.2 Tipo OV02

Vida Útil 30 años.

Cordón y caño.

**VALOR** **¢18 000 / m**

### 10.4.1.3 Tipo OV03

Vida Útil 30 años.

Acera.

**VALOR** **¢17 500 / m<sup>2</sup>**

#### 10.4.1.4 Tipo OV04

Vida Útil 30 años.

Rampa para minusválidos de concreto armado.

**VALOR** **¢28 500 / u**

#### 10.4.1.5 Tipo OV05

Vida Útil 30 años.

Graderías.

Tomando como referencia una gradería prefabricada con más de una grada; en donde el asiento (huella) mide 0,06m y la altura del respaldo (contrahuella) mide 0,04m, a lo largo de un metro de longitud, el área de gradería será 1,0 0m<sup>2</sup>.

**VALOR** **¢228 000 / u**

### 10.4.2 Tapias

#### 10.4.2.1 Tipo TP01

Vida Útil 30 años.

Tapia de bloques de concreto sisados de 2,50m de altura.

**VALOR** **¢47 500 / m**

#### 10.4.2.2 Tipo TP02

Vida Útil 30 años.

Tapia de bloques de concreto repellados de 2,50m de altura.

**VALOR** **¢60 000 / m**

### 10.4.2.3 Tipo TP03

Vida Útil 30 años.

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas de 2,00m de altura.

**VALOR** **¢20 000 / m**

### 10.4.2.4 Tipo TP04

Vida Útil 30 años.

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas de 2,50m de altura.

**VALOR** **¢24 000 / m**

### 10.4.2.5 Tipo TP05

Vida Útil 30 años.

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas de 3,00m de altura.

**VALOR** **¢30 000 / m**

### 10.4.2.6 Tipo TP06

Vida Útil 30 años.

Tapia de baldosas y columnas prefabricadas imitación de madera, ladrillo o piedra de 3,00m de altura.

**VALOR** **¢35 000 / m<sup>2</sup>**

---

### 10.4.3 Cercas

#### 10.4.3.1 Tipo CE01

Vida Útil 10 años.

Cerca de alambre con 6 hilos y postes de concreto.

**VALOR** **¢4 150 / m**

#### 10.4.3.2 Tipo CE02

Vida Útil 40 años.

Cerca de malla ciclón 1.00m altura.

**VALOR** **¢3 300 / m**

#### 10.4.3.3 Tipo CE03

Vida Útil 40 años.

Cerca de malla ciclón 1.50m altura.

**VALOR** **¢4 500 / m**

#### 10.4.3.4 Tipo CE04

Vida Útil 40 años.

Cerca de malla ciclón 2.00m altura.

**VALOR** **¢5 600 / m**



---

#### **10.4.3.5 CE05**

Vida Útil 40 años.

Balustre.

**VALOR** **¢3 850 / m**

#### **10.4.4 Muros de contención**

##### **10.4.4.1 Tipo MR01**

Vida Útil 40 años.

Muro de retención de mampostería.

**VALOR** **¢62 500 / m<sup>2</sup>**

##### **10.4.4.2 Tipo MR02**

Vida Útil 40 años.

Muro de contención gavión.

**VALOR** **¢50 500 / m<sup>3</sup>**

##### **10.4.4.3 Tipo MR03**

Vida Útil 40 años.

Muro de contención de concreto armado.

**VALOR** **¢85 000 / m<sup>2</sup>**

---

## 10.4.5 Enzacatado

### 10.4.5.1 Tipo OE01

Vida Útil 10 años.

Dulce, Jengibrillo y San Agustín.

**VALOR** **¢1 675 / m<sup>2</sup>**

### 10.4.5.2 Tipo OE02

Vida Útil 10 años.

Bermuda.

**VALOR** **¢1 800 / m<sup>2</sup>**

### 10.4.5.3 Tipo OE03

Vida Útil 10 años.

Sintético (fibra sintética, arena sílica y poliuretano).

**VALOR** **¢26 500 / m<sup>2</sup>**

## 10.4.6 Tanques

### 10.4.6.1 TS01

Vida Útil 10 años.

Tanque séptico.

**VALOR** **¢250 000 / u**

### 10.4.6.2 TS02

Vida Útil 10 años.

Planta de tratamiento.

**VALOR** **¢287 500 / m<sup>2</sup>**

## 11 ANEXOS

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

**CUARTOS DE BAÑO:** Servicios sanitarios de uso privado ubicados en viviendas, edificios de oficinas y otras edificaciones, construidos con paredes livianas o bloques de concreto, generalmente consta de inodoro, lavamanos y ducha, sin embargo, dependiendo de su tipificación, pueden encontrarse más de un componente.

**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 1,60m 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 1,80m 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 y estos se tipificarán según los acabados descritos para cuartos de baño.

## **11.2 Anexo N° 2: Observaciones generales para baterías de baño**

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

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

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

**3. BUENA:** 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 1,80m de altura sobre el nivel de piso terminado y cerámica en los pisos. Paredes divisorias de melamina, bloques de concreto o paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum). Todo de mediana calidad.

**4. MUY BUENA:** 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, guarniciones y pisos de cerámica. Mueble de concreto, con lavamanos empotrados, con sobre de granito natural o mármol. Paredes divisorias de melamina de buena calidad, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o bloques de concreto con repello fino.

**5. INTELIGENTE:** Inodoros y lavamanos color blanco o de color de muy buena calidad, grifería con sensores infrarrojos. Iluminación, regulador de caudal, extractores de aire, sensores de movimiento y música en algunos casos. Paredes divisorias de madera de buena calidad, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), bloques de concreto con repello fino, mármol o similar, enchapes en paredes de piso a cielo de azulejo con diseños decorativos, listelos, guarniciones y pisos de cerámica.

### **11.3 Anexo N°3: Observaciones generales para 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 los materiales utilizados, del diseño y el tamaño del mismo. Entre más área y mejores materiales constructivos tenga una residencia, así también será el mueble de cocina.

#### **MUEBLES DE COCINA**

- 1. ECONÓMICO:** Paredes, puertas y gavetas de tablero aglomerado, acabado con laminado de melamina de 0.002m. o de tablillas de madera de ciprés. Sobre (encimera) de tablero aglomerado de 0.003m con laminado de melamina o azulejo económico. Fregadero de acero inoxidable de un tanque y escurridor, herrajes y grifería de acero inoxidable tipo económico, incluye gabinetes aéreos.
- 2. BUENO:** Paredes, puertas, cajones y gavetas de tablero aglomerado. El acabado total de laminado de melamina de 0.004 m de espesor a dos caras, cantos laminados de madera de mediana calidad, con paneles de puertas realizados con diseño de arco o similar. Sobre (encimera) de tablero revestido con laminado de melamina y bordes de aluminio, granito natural o azulejo de buena calidad. Fregadero de acero inoxidable de un tanque con escurridor y grifería de acero inoxidable de buena calidad. Herrajes de buena calidad, cajones y gavetas de extracción parcial cubiertos en el interior con papel de melamina.
- 3. MUY BUENO:** Paredes, gavetas y cajones de tablero de 0.018m,-0.019 m de espesor. Acabados con laca texturada o chapado en madera, cantos verticales postformados, algunas puertas de vidrio templado, satinado de 0.004 m, 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) repelente al agua de 0.038 m revestido con laminado postformado, granito natural, mármol natural, acero o similar. Zócalo laminado de aluminio o similar.

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

---

## 12 FUENTES DE INFORMACIÓN

### *Literal*

Manual de Valores Unitarios por Tipología Constructiva, Órgano de Normalización Técnica, Dirección General de Tributación, Ministerio de Hacienda, publicado en la Gaceta #78 del 23 de abril de 2008.

### *Instituciones*

Cámara Costarricense de la Construcción  
Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos CFIA  
Instituto Costarricense del deporte ICODER  
Instituto Tecnológico de Costa Rica TEC

### *Empresas Constructoras y Consultoras*

Acuarium  
Cicadex  
Const. M y C  
Constructora Eliseo Vargas  
Constructora MECO  
Constructora Tabor Reimers  
DEHC  
Edica  
Escosa  
Fibro Piscinas  
Fomento Urbano  
Grupo Pro-vivienda  
Grupo Pro-vivienda  
Grupo Xilo  
Holcim  
IPS  
Mallas Zumbado  
Marmolsint  
Oficina Ejecutora de Proyectos  
Plycem  
Poolmaxx  
Proycom  
Superbloque  
Tecnoanalítica Internacional  
Urbasco  
Volio y Trejos



## ***Profesionales independientes***

Arq. Julio Bonilla  
M.O.Hugo Arguello  
M.O. Ronald Salas

1 vez.—O. C. N° 11138.—Solicitud N° 34154.—C-4030000.—(IN2011005221).