



Diario Oficial

LA GACETA

Costa Rica

145 años



ALCANCE N° 187 A LA GACETA N° 178

Año CXLV

San José, Costa Rica, jueves 28 de setiembre del 2023

399 páginas

PODER LEGISLATIVO
PROYECTOS

PODER EJECUTIVO
DECRETOS

DOCUMENTOS VARIOS
GOBERNACIÓN Y POLICÍA

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
DECRETOS

REGLAMENTOS
HACIENDA

INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS
AUTORIDAD REGULADORA
DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

SUPERINTENDENCIA DE TELECOMUNICACIONES

REGLAMENTOS

HACIENDA

ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA



Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva

Dirección Órgano de Normalización Técnica
Departamento de Normalización y Sistemas de Información

2023

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a las Instituciones del Estado, colegios profesionales, empresas constructoras, profesionales y expertos en construcción y valoración de bienes inmuebles que colaboraron, suministrando información para la actualización del presente Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.

Contenido

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. <i>Objetivo</i>	1
1.2. <i>Alcance</i>	1
2. PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN	1
2.1. <i>Actualización para viviendas y edificios</i>	2
2.2. <i>Actualización de instalaciones y obras complementarias</i>	2
2.3. <i>Aplicación de los índices y revisión de campo</i>	3
3. PROCESO DE TIPIFICACIÓN	3
3.1. <i>Normas para la construcción</i>	4
3.2. <i>Procedimiento para la determinación del valor de una obra</i>	4
3.3. <i>Tipificar la construcción, instalación y obra complementaria</i>	4
3.4. <i>Seleccionar el valor establecido para cada tipología</i>	5
3.5. <i>Determinación del valor particular</i>	5
4. MÉTODO DE DEPRECIACIÓN	5
4.1. <i>Método Ross-Heidecke</i>	5
4.2. <i>Método de Cole</i>	8
4.3. <i>Vida útil probable en años</i>	9
4.3.1. <i>Criterios para variar la Vida útil probable en años</i>	10
5. REMODELACIONES	11
5.1. <i>Porcentaje de remodelación</i>	12
5.2. <i>Vida útil remanente efectiva</i>	13
5.3. <i>Factor de estado de conservación efectivo</i>	13
6. DESCRIPCIÓN Y VALOR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	16
6.1. <i>Construcciones</i>	16
6.1.1. <i>Viviendas de Concreto</i>	16
6.1.2. <i>Vivienda de Vidrio</i>	25
6.1.3. <i>Viviendas de Muro Seco</i>	26
6.1.4. <i>Viviendas en Contenedores</i>	27
6.1.5. <i>Vivienda Ensamblada</i>	29
6.1.6. <i>Vivienda Loft</i>	29
6.1.7. <i>Vivienda Pirámide</i>	30
6.1.8. <i>Viviendas de Plástico</i>	31
6.1.9. <i>Viviendas de Madera</i>	33

6.1.10.	Vivienda de Bambú	35
6.1.11.	Vivienda de Adobe.....	36
6.1.12.	Vivienda de Bahareque.....	37
6.1.13.	Cabañas.....	38
6.1.14.	Chalets.....	40
6.1.15.	Edificios de Apartamentos.....	41
6.1.16.	Hogares de Retiro.....	46
6.1.17.	Locales Comerciales.....	48
6.1.18.	Edificios Comerciales.....	52
6.1.19.	Centros Comerciales	54
6.1.20.	Edificios de Oficinas.....	58
6.1.21.	Edificios Educativos.....	63
6.1.22.	Hospitales	71
6.1.23.	Edificios Religiosos	74
6.1.24.	Restaurantes	76
6.1.25.	Cabinas.....	79
6.1.26.	Hoteles	89
6.1.27.	Moteles.....	92
6.1.28.	Cines.....	94
6.1.29.	Teatros	95
6.1.30.	Gimnasios	96
6.1.31.	Galerones.....	98
6.1.32.	Bodegas.....	100
6.1.33.	Naves.....	101
6.1.34.	Casas Club	104
6.1.35.	Edificios de parqueo	106
6.2.	<i>Instalaciones.....</i>	<i>114</i>
6.3.	<i>Obras complementarias.....</i>	<i>127</i>
6.3.1.	Cuartos de baño	141
6.3.2.	Baterías de baño.....	142
6.3.3.	Cocinas.....	143
6.3.4.	Medias áreas.....	144
6.3.5.	Áreas de estacionamiento y ascensores.....	144
6.4.	<i>Valoración de propiedades en condominio</i>	<i>144</i>
7.	DESCRIPCIÓN Y VALOR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DE INMUEBLES ESPECIALES	147
7.1.	<i>Estación de servicio terrestre (Gasolineras)</i>	<i>147</i>
7.1.1.	Marquesina	147
7.1.2.	Pavimentos o losas y paredes de fosas	148
7.1.3.	Sistema electromecánico	149
7.1.4.	Canales y parrillas	150
7.1.5.	Tanques de almacenamiento de combustible.....	151
7.1.6.	Instalación de Tanques de Almacenamiento de Combustible.....	152
7.1.7.	Valoración de una Estación de Servicio Terrestre.....	153
7.2.	<i>Torres receptoras de señal de telefonía celular</i>	<i>154</i>
7.2.1.	Tipos de torres receptoras de señal de telefonía celular	154

7.2.2.	Determinación del valor de una torre de telefonía celular	156
7.3.	<i>Aerogeneradores</i>	156
7.3.1.	Tipos de aerogeneradores.....	156
7.3.2.	Determinación del valor de un aerogenerador.....	158
7.4.	<i>Marinas y atracaderos turísticos</i>	158
7.4.1.	Islas	159
7.4.2.	Rompeolas	160
7.4.3.	Atracaderos	163
7.4.4.	Rampas	166
7.4.5.	Diques.....	167
7.4.6.	Estación de servicio en marinas y atracaderos turísticos.....	168
7.4.7.	Almacenaje de embarcaciones.....	168
8.	DESCRIPCIÓN Y VALOR DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	
AGROPECUARIAS	170
8.1.	<i>Construcciones para equinos</i>	170
8.1.1.	Cuadras o establos.....	170
8.1.2.	Picadero abierto, entrenamiento y exhibición	172
8.1.3.	Picadero techado, entrenamiento y exhibición.....	174
8.1.4.	Picadero techado, entrenamiento y exhibición.....	174
8.2.	<i>Redondeles</i>	176
8.2.1.	Redondel abierto.....	176
8.2.2.	Redondel semi-techado	178
8.2.3.	Redondel techado	178
8.3.	<i>Ambientes protegidos</i>	179
8.3.1.	Casa sombra.....	179
8.3.2.	Casa malla	180
8.3.3.	Túnel.....	180
8.3.4.	Cubierta plástica y pared de malla.....	181
8.3.5.	Cubierta plástica, pared de malla y extra-equipos.....	182
9.	FIRMAS DE AUTORIZACIÓN.....	183

1. Introducción

El Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva es la herramienta desarrollada por el ONT para determinar el costo de reposición de las construcciones, instalaciones y obras complementarias, la cual está conformada por una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a sus componentes, vidas útiles y costo. Cada tipología tiene asociado un código alfanumérico, en donde, las letras representan, en la medida de lo posible, la edificación de la que se trata, así por ejemplo el código EO, se asigna a edificios de oficinas. El número es consecutivo y está asociado al valor (costo de reposición), en orden ascendente, sin embargo, no es una constante debido a que algunas familias de tipologías con un código en común deben subagruparse, por los materiales de construcción predominantes o por el uso, se cita, por ejemplo, las cabinas y los edificios educativos.

Para la determinación del costo de reposición, se considera la cantidad de dinero que cuesta producir las diversas obras, por lo que se incluyen costos de mano de obra, materiales de construcción y otros costos indirectos como tramitología y labores profesionales, entre otros. El costo real no incluye ganancias, debido a que el porcentaje dentro de la obra varía dependiendo del desarrollador, del tipo de obra, de las dimensiones y del lugar donde se ubique. Esta edición es una actualización de los valores a marzo de 2023, los cuales actualizan los valores del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2021, publicado en el Alcance N°213 de La Gaceta N°202 del miércoles 20 de octubre 2021 y que incluye los costos de reposición a febrero del mismo año.

1.1. Objetivo

Actualizar los valores del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, herramienta de aplicación obligatoria por parte de las administraciones tributarias municipales, en el momento de realizar 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.

1.2. Alcance

El Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva (MVBUTC) es la herramienta que debe ser usada por las municipalidades y concejos de distrito en los procesos de fiscalización derivados de la aplicación de la Ley N°7509, Impuesto sobre Bienes Inmuebles y por la Dirección General de Tributación en los procesos vinculados al Impuesto Solidario, Ley N°8683.

2. Procedimiento de actualización

El periodo de actualización del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva abarca desde febrero de 2021, mes en el cual se determinaron y/o recolectaron los costos de reposición que se influyeron en el manual del 2021, hasta marzo de 2023 donde se vuelve a obtener los nuevos costos de reposición que serán publicados en la presente edición.

Para este proceso de actualización, el Dpto. de Normalización del ONT realizó el análisis de los indicadores económicos publicados por instituciones estatales especializadas en este campo, y se consideraron los siguientes índices:

- Índices de Precios de Insumos para la Construcción de viviendas y edificios publicados por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) y del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS)
- Índices de Salarios Mínimos Nominales (ISMN) para el Sector Construcción
- Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Para el índice que se aplicará se toma la diferencia en los índices durante ese periodo, se compara el índice de febrero 2021 y el de marzo del 2023, dicha diferencia se divide entre el índice publicado para el mes febrero del año 2021.

De acuerdo con la siguiente formula:

$$I_{Actualización} = \left(\frac{I_{marzo\ 2023} - I_{febrero\ 2021}}{I_{febrero\ 2021}} \right) * 100$$

2.1. Actualización para viviendas y edificios

El índice de Precios de Insumos para la Construcción se mide en dos sectores: edificios y vivienda. Cada uno de estos índices se promedia con el ISMN para obtener el incremento en los componentes insumos y mano de obra, logrando de esta forma un índice que refleja el cambio del valor de las construcciones tomando en cuenta todos los costos.

2.2. Actualización de instalaciones y obras complementarias

Para algunas instalaciones y obras complementarias que, por sus características, no se les puede aplicar ninguno de los índices anteriores, se utiliza un índice que se determina con el promedio simple del incremento del IPC e ISMN para este período.

Tabla N°1
Índices de actualización para Vivienda, Edificios y Obras complementarias

Tipología	Código	Incremento
Para vivienda	I1	9,94%
Para edificios	I2	8,49%
Para instalaciones y obras complementarias	I3	10,46%

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Para comprender estos índices, veamos el siguiente ejemplo: que el costo de reposición de una construcción es de ₡ 220 000,00 por metro cuadrado (esta tipología es de edificios), el cual está incluido en la tipología 2021, el costo de reposición para el año 2023 será:

Costo de reposición 2023 = Costo de reposición 2021 * (1 + índice)

Costo de reposición 2023 = 220 000,00 * (1 + 8,49) = 238 678,00

El costo de reposición para el manual del 2023 sería = ¢ 238 678,00 / m²

2.3. Aplicación de los índices y revisión de campo

Para la actualización de los valores en el presente manual, y con el fin de revisar y comprobar la validez de los resultados, se procedió a seleccionar, por criterio de experto, un conjunto de las tipologías de construcciones, instalaciones y obras complementarias que son las más representativas y de mayor impacto en la población de construcciones y posteriormente, se entrevistó a instituciones, empresas constructoras, consultoras, profesionales y expertos independientes para conocer los valores que ofertan.

Se toma la decisión de aplicar los índices para viviendas, edificios, instalaciones y obras complementarias, a los valores del manual 2021 vigente, según los índices definidos en la tabla N°1 a las tipologías según el caso, debido a que, como resultado del estudio de ofertas de mercado, estas presentan gran variedad en los valores, mostrando extremos, que no permiten definir un mercado relativamente homogéneo. Sin embargo, si se pudo determinar que los valores resultantes partiendo del uso de los índices son acordes con lo visto y analizado en campo y otras fuentes.

3. Proceso de tipificación

Consiste en comparar o ajustar semejanzas entre la obra a valorar y las tipologías contenidas en el presente manual, considerando que puede o no coincidir en su totalidad con las descripciones, ya que el mismo, agrupa una amplia gama de posibilidades y cada obra que se tipifique contiene características particulares que la identifica. Por lo anterior, tanto el área, como el número de plantas y alturas, entre otros, no debe interpretarse como parámetros de definición para la tipificación, sino que el manual se convierte en una guía para la valoración.

En este proceso, también es importante considerar las características constructivas originales y el uso actual de la edificación, por cuanto en algunos casos, ambos se transforman para dar paso a nuevas actividades. Como ejemplo, se tiene una vivienda que ha sido modificada significativamente en la estructura, espacios y, además, se le han agregado otros elementos como baños y sistema contra incendios, entre otros, con el fin de adaptarla para un nuevo uso, que, dependiendo de las adaptaciones, puede ser comercial, hospedaje, teatro u oficinas entre otros, en este caso, debe valorarse con la tipología según el nuevo uso. Si, por el contrario, la edificación no sufre modificaciones como las mencionadas, se tipifica como una vivienda empleando el código correspondiente, aunque el uso sea diferente al habitacional.

Por otra parte, las edificaciones atípicas que no están contenidas en el presente manual deben ser analizadas por el uso y los materiales constructivos predominantes, con el fin de valorar la posibilidad de homologar y/o comparar con alguna de las tipologías existentes en el manual. En caso de que corresponda solo a una parte de alguna tipología, se procede a aplicar la ponderación de elementos con base en las Tablas N°4 Componentes constructivos y su porcentaje con respecto al total del costo de la construcción o bien determinar el valor con base en investigación de mercado aplicando además el criterio propio.

Las notas destacadas al final de algunas familias de edificaciones son un apoyo para la comprensión de algunas descripciones y valores, por lo que resulta de importancia la lectura antes de proceder con la tipificación. Asimismo, se recomienda recibir la capacitación que imparte el ONT, ya que el apoyo audio visual facilita la labor de valoración.

3.1. Normas para la construcción

Los materiales de construcción y los espacios descritos en las tipologías contenidas en el presente manual cumplen con el Reglamento de Construcciones, publicado en el Alcance N°62 La Gaceta N°54 del 22 de marzo de 2018, el cual define como su objetivo:

“Fijar las normas para la planificación, diseño y construcción de edificaciones y obras de infraestructura urbana, en lo relativo a la arquitectura e ingenierías. Lo anterior con la finalidad de garantizar en edificaciones y otras obras, solidez, estabilidad, seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas.”

3.2. Procedimiento para la determinación del valor de una obra

Para determinar el valor de las construcciones, instalaciones y obras complementarias utilizando el presente manual, se procede con la tipificación de la obra como se describe a continuación y luego se aplica el “Método de depreciación” que se detalla más adelante.

3.3. Tipificar la construcción, instalación y obra complementaria

A partir de las características de la construcción, instalación y obra complementaria se procede a realizar la tipificación, como se detalla a continuación:

- ⊕ Clasificar el tipo de obra por uso y materiales.
- ⊕ Observar los componentes primarios indicados en cada tipología como la estructura, paredes, cubierta, cielos, entresijos, pisos y baños. Algunas tipologías no presentan todos los componentes anteriores.
- ⊕ Observar el componente secundario “Otros”, que detalla elementos que hacen particular una obra tales como cocinas, closets, ventanas, diseño arquitectónico, cocheras y área, entre otros.
- ⊕ Determinar el estado.
- ⊕ Determinar la edad.
- ⊕ Determinar el área en metros cuadrados (m²), o bien, la unidad de medida que se indique en el presente manual para instalaciones y obras complementarias. El área que se indica en el componente “Otros” no debe interpretarse como un parámetro de definición para la tipificación, sino que se refiere al área usual para la tipología, por lo tanto, es una guía y no una determinante para la tipificación.
- ⊕ Seleccionar del presente manual la tipología que más se asemeje a la construcción, instalación u obra complementaria que se está valorando.
- ⊕ Consignar el valor por metro cuadrado o la unidad de medida, que se indique en el presente manual para la tipología seleccionada.

3.4. Seleccionar el valor establecido para cada tipología

Una vez tipificada la construcción, instalación u obra complementaria se selecciona del presente manual, la tipología que más se asemeja y se toma de ella el valor por unidad de medida que se indique.

3.5. Determinación del valor particular

Al valor de nuevo determinado en el punto anterior, se le aplica la depreciación, de conformidad con el método correspondiente, en todos los casos esta considera la edad, el estado de conservación y la vida útil de la construcción, instalación u obra complementaria.

4. Método de depreciación

Para determinar el valor actual de una construcción, instalación u obra complementaria, el ONT utiliza dos métodos:

- Método Ross-Heidecke para las construcciones, instalaciones y obras complementarias.
- Método de Cole para las torres receptoras de señal de telefonía celular y para los aerogeneradores.

4.1. Método Ross-Heidecke

El Método Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos que considera la edad y el estado de conservación de las mismas, lo que permite calcular un valor acorde con la realidad.

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

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

Donde:

x = edad de la construcción

n = vida útil probable de la construcción

⊕ Depreciación por estado de conservación: se calcula con la siguiente fórmula:

⊕

$$E = \frac{100 - \text{coef deprec}}{100}$$

Ejemplo de una edificación con un estado intermedio:

$$E = \frac{100 - 8,09}{100} = 0,9191$$

Para aplicar la fórmula anterior es necesario utilizar la siguiente tabla donde se definen 9 categorías de estados de conservación, una vez observada y estudiada la obra.

Tabla N°2
Depreciación por Estado

Estado de conservación		Condiciones físicas	Clasificación	Coef. Depreciación
1	Aceptable	Edificaciones nuevas sin daños en estructura o acabados. No ha requerido reparaciones de ningún tipo.	Óptimo (O)	0,00
2	Aceptable	Presenta labores normales de mantenimiento total o parcial a nivel de acabados: repellos, pintura, reparación de ventanas, rodapiés y otros.	Muy Bueno (MB)	0,32
3	Aceptable	Algunos acabados han sido sustituidos totalmente como guarniciones, marcos y ventanas, puertas, rodapiés, grifería, loza sanitaria y otros.	Bueno (B)	2,52
4	Aceptable	Ha recibido sustituciones parciales en estructuras secundarias como cielos, algunas paredes, cubierta, canoas, bajantes, parte del sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general).	Intermedio (I)	8,09
5	Aceptable	Requiere sustituciones totales en estructuras secundarias como cielos, pisos, paredes, cubierta, canoas y bajantes, sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general).	Regular (R)	18,1
6	Aceptable	Requiere sustituciones parciales en estructuras primarias: cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.	Deficiente (D)	32,2
7	Aceptable	Requiere sustituciones en gran parte de estructuras primarias: entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.	Malo (M)	52,6
8	Aceptable	Requiere sustituciones en estructuras primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación.	Muy Malo (MM)	75,32
9	No aceptable	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición (DM)	100

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

El Método Ross Heidecke considera los siguientes principios básicos:

La depreciación es la 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 constante, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

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

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right] * E$$

Donde:

V_A = valor actual

V_N = valor de nuevo para la edificación

x = edad actual

n = vida útil probable

E = factor de bueno por estado

Ejemplo de uso del Método Ross-Heidecke

Determinar el valor actual de una vivienda de concreto con las siguientes características:

- Tipo VC02 con 20 años de edad, área 110,00 m²
- Estado de conservación **intermedio**.
- Vida útil probable de 55 años.
- Valor de reposición nuevo de ¢ 320 000,00 / m².

Se aplica la fórmula anterior:

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right] * E$$

Donde:

V_N = valor de la tipología VC02: ¢320 000,00 / m²

x = edad: 20 años

n = vida útil probable: 55 años

E = factor de bueno: 8,09 (En la Tabla N°2 anterior, el coeficiente de Depreciación 8,09, corresponde al Estado de conservación 4).

$$E = \frac{100 - 8,09}{100} = 0,9191$$

Por consiguiente, al sustituir se tiene:

$$V_A = \text{¢}320\,000,00 * \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{20}{55} + \frac{20^2}{55^2} \right) \right] * 0,9191$$

$$V_A = \text{¢}320\,000,00 * [0,752] * 0,9191$$

$$V_A = \text{¢}221\,172,22/\text{m}^2$$

Por tanto, el valor por metro cuadrado actual depreciado para la edificación es de ¢ 221 172,22 / m² de acuerdo con la fórmula de depreciación aplicada. Para el caso del ejemplo, el valor total de la construcción depreciado es de ¢ 24 328 944,60.

4.2. Método de Cole

El Método de Cole se emplea para calcular la depreciación en la valoración de torres receptoras de señal de telefonía celular y para los aerogeneradores. Las características que considera son: la vida útil, la edad y el valor de rescate. A diferencia del Método de Ross Heidecke no tiene como parámetro el estado de la construcción, ya que estas tipologías deben presentar siempre un estado óptimo o muy bueno por razones de funcionalidad y seguridad. Para estos casos se ha definido como valor de rescate un 20% del valor original y una vez que alcanzan la vida útil, el valor por año para estos elementos está definido por la fórmula siguiente:

$$D_A = V_N * \left[\frac{E * (2 * V_U - E + 1)}{2} \right] * \left[\frac{1.6}{V_U * (V_U + 1)} \right]$$

Donde:

D_A = Depreciación acumulada

E = Edad

V_U = Vida Util

V_N = Valor de nuevo

A continuación, se presentan las tablas con los factores de depreciación por edad para este método de depreciación con vida útil de 20 años y un valor de rescate del 20 %.

Tablas N°3
Depreciación acumulada Método de Cole

Vida Útil 20 años	
Edad	% Depreciación
1	0,076
2	0,149
3	0,217
4	0,282
5	0,343
6	0,400
7	0,453
8	0,503
9	0,549
10	0,590
11	0,629
12	0,663
13	0,693
14	0,720
15	0,743
16	0,762
17	0,777
18	0,789
19	0,796
20	0,800

El porcentaje del valor de rescate se define en la constante y, para la tabla anterior, se dispuso que sea un 20%, la constante es igual 1,6; para otros porcentajes de valor de rescate se ajusta la constante como se muestra a continuación:

Tablas N°3a
Porcentaje de rescate

Constante	Porcentaje
1,6	20%
1,8	10%
1,90	5%
2,00	0%

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Ejemplo de uso del Método de Cole

Determinar el valor actual de una torre de telefonía celular con las siguientes características:

- Tipo TV07 con 4 años de edad.
- Vida Útil: 20 años
- Valor de reposición nuevo de ¢ 29 000 000,00 / u.

Se aplica la fórmula siguiente fórmula:

$$V_A = V_N * (1 - D_a)$$

Donde:

V_A = Valor actual de la torre

V_N = Valor de nuevo de la torre

D_A = Depreciación acumulada

$$V_A = \text{¢}29\,000\,000,00 * (1 - 0,282) = \text{¢}20\,822\,000,00$$

4.3. Vida útil probable en años

La Norma ISO15686-1 define la vida útil como el periodo de tiempo después de la instalación o construcción durante el cual un edificio o sus partes cumplen o exceden los requisitos mínimos de rendimiento para lo cual fueron diseñados y construidos. En el presente manual, las vidas útiles se definieron con base en un exhaustivo estudio en las diferentes empresas constructoras, experiencia de profesionales y técnicos en ingeniería y arquitectura, además de estudios realizados en laboratorios de pruebas de resistencia de materiales de construcción de universidades y empresas privadas quienes han definido la durabilidad de los materiales y de los sistemas constructivos.

En las tipologías de construcciones, las vidas útiles se encuentran en el ítem "Vida Útil", y en las tipologías de instalaciones y obras complementarias, se encuentran en las respectivas tablas y se ofrecen con el propósito de guiar o ayudar al criterio del valuador.

4.3.1. Criterios para variar la Vida útil probable en años

En aquellos casos en que el valuator realice la inspección de campo y determine que la obra a valorar está por alcanzar la vida útil o la sobrepasa, pero mantiene un estado de conservación aceptable, debido al mantenimiento recibido, puede aplicar su criterio y variarla estimando los años, que espera que dure la obra en las condiciones de conservación observadas, a partir de ese momento.

En el caso que el perito municipal tenga alguna duda, en relación con este caso, puede coordinar con el asesor del ONT para obtener apoyo en la determinación de la vida útil remanente. Es imprescindible documentar todo lo actuado en el expediente del avalúo.

Por último, para la determinación del valor de las construcciones, instalaciones y obras complementarias se debe seguir el procedimiento que utiliza el "Método de Reposición o Reemplazo".

Ejemplo de valoración variando la vida útil según el criterio del valuator

Determinar el valor actual de una vivienda de concreto con las siguientes características:

- Tipo VC02 con 55 años de edad, área 110,00 m²
- Estado de conservación: Bueno (determinado por inspección del perito).
- Valor de nuevo (costo de reposición): ₡ 320 000,00 / m².

Se aplica la fórmula anterior:

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right] * E$$

Donde:

V_N = valor de la tipología VC02: ₡ 320 000,00 / m²

x = edad: 55 años

n = vida útil probable: 55 años

E = factor de bueno: 2,52. (En la Tabla N°2 anterior, el coeficiente de Depreciación 2,52, corresponde al Estado de conservación 3).

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

Al sustituir en la fórmula, se tiene:

$$V_A = \text{₡}320\,000,00 * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{55}{55} + \left(\frac{55}{55} \right)^2 \right) \right) 100$$

$$V_A = \text{₡}320\,000,00 * 0 * 0,9748$$

$$V_A = \text{₡}0,00$$

En la inspección de campo realizada, el perito determina que la vivienda puede durar 15 años más, partiendo de la premisa que se mantendrá el mismo nivel de mantenimiento, para el caso de esta vivienda, la vida útil resultante es de 70 años que corresponde a la suma de la vida útil establecida en el manual más la estimación.

- Tipo VC02 con 55 años de edad, área 110,00 m²
- Estado de conservación **bueno**.
- Vida útil probable de 70 años.
- Valor de nuevo (costo de reposición): ¢ 320 000,00 / m².

Se usa la fórmula de la depreciación con los siguientes datos:

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right] * E$$

Donde

V_n = Valor de nuevo (costo de reposición): ¢ 320 000,00 / m².

x = edad: 55 años

n = vida útil probable: 70 años

E = factor de bueno: 0,9748

Sustituyendo:

$$V_A = \text{¢}320\,000,00 * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{55}{70} + \left(\frac{55}{70} \right)^2 \right) \right) 100$$

$$V_A = \text{¢}320\,000,00 * 0,298 * 0,9748 = 92\,956,92$$

Por tanto, el valor por metro cuadrado para la vivienda es de ¢ 92 956,92 / m² y el valor total es ¢ 10 225 262,10

5. Remodelaciones

Cuando una construcción o instalación presenta una remodelación importante debe ser considerada en el cálculo, ya que incide directamente en el valor del bien inmueble. En términos generales en tasación se considera que una remodelación sustancial, incrementa la vida útil remanente probable de la edificación. Si, por ejemplo, un inmueble tiene una vida útil de 60 años y a los 30 años de existencia del mismo se realiza una remodelación, esta causa “un incremento” en la vida útil remanente del inmueble. El incremento está en función de la importancia de la remodelación.

Para calcular el valor de una edificación remodelada, existen varios métodos, entre ellos el de ponderación, usando el porcentaje de remodelación. En una ampliación, no se aplica este método por tratarse de elementos independientes de la obra original, por lo que se tipifica y valora por aparte y el resultado se suma a la obra remodelada o no, que se está valorando. A continuación, se detalla un ejemplo de valoración de una remodelación.

5.1. Porcentaje de remodelación

Para estimar el porcentaje de remodelación se presentan las tablas siguientes que considera la ponderación que tiene cada uno de los componentes de la construcción base, con relación a los porcentajes del total construido, de tal forma que se pueda estimar el porcentaje que ha sido remodelado en una edificación.

Tablas N°4

Componentes constructivos y su porcentaje con respecto al total del costo de la construcción

Tabla 4a: Edificaciones de una planta	
Descripción	Porcentaje
Cimientos	7
Contrapiso	6
Paredes	15
Vigas	3
Columnas	2.5
Estructura de techo	6
Cubierta de techo	6
Divisiones livianas	9
Puertas y cerrajería	2
Piso	3.5
Enchapes, repellos y pintura	9
Cielos y molduras	6
Ventanas(marcos aluminio y vidrio)	3
Sistema mecánico y loza	12
Sistema eléctrico	10
Total	100

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Tabla 4b: Edificaciones de dos plantas	
Descripción	Porcentaje
Cimientos	8
Contrapiso	4
Entrepiso	5
Paredes	8
Vigas	4
Columnas	5
Escaleras, barandas y pasamanos	2
Estructura de techo	5
Cubierta de techo	5
Divisiones livianas	4
Puertas y cerrajería	3
Piso	5
Enchapes, repellos y pintura	8
Cielos y molduras	5
Ventanas(marcos aluminio y vidrio)	4
Sistema mecánico y loza	17
Sistema eléctrico	8
Total	100

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: El porcentaje supone que la totalidad del componente fue mejorado, sustituido y/o reforzado y es la adición de cada uno de los componentes, que conforman las siguientes tablas. Por ejemplo, utilizando la primera tabla, a una vivienda se le sustituye la cubierta en su totalidad siendo esto estructura de techo, cubierta de techo y cielos y molduras, el porcentaje de remodelación es de 18%, ya que se suman los porcentajes correspondientes a los componentes definidos. Cuando de los componentes a remodelar, solamente un porcentaje se va a remodelar, se considera la proporción. Por ejemplo, si se va a remodelar la estructura de techo, cubierta de techo, cielos y molduras, pero solamente un 50% del total, entonces se determina que $R = 0,18 \times 0,50$; $R = 9\%$ que corresponde a una remodelación parcial.

5.2. Vida útil remanente efectiva

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

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

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

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

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

Donde:

VU_e = *Visa útil remanente efectiva*

VU_o = *Vida útil remanente de la construcción original*

VU_r = *Vida útil remanente de la remodelación*

R = *porcentaje de remodelación*

5.3. Factor de estado de conservación efectivo

Para aplicar la depreciación con el Método Ross Heidecke una vez realizada la remodelación, de conformidad con lo anotado anteriormente, es necesario determinar cuál es el estado de conservación de la construcción que ha tenido la remodelación, lo cual se realiza según el procedimiento anterior para la vida útil efectiva.

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

Donde:

f_e = *Estado efectivo*

f_o = *estado de la parte no remodelada*

f_r = *Estado de la parte remodelada*

R = *Porcentaje de remodelación*

Ejemplo de valoración determinando el porcentaje de remodelación

Una vivienda de una planta es remodelada sustituyendo la estructura de techo, la cubierta de techo, los cielos y molduras, de la Tabla N°4a, se toman los componentes a remodelar, ejemplo:

Componente	Ponderación (%)
Estructura de techo	6
Cubierta de techo	6
Cielos y molduras	6
Total	18

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

El porcentaje de remodelación de los tres elementos corresponde al 18% según la ponderación de elementos.

Para el caso de una vivienda de dos plantas donde el sistema constructivo de la primera es de concreto y el de la segunda de muro seco, se tipifica cada planta según corresponda. Posteriormente, se aplica la ponderación de elementos constructivos de la siguiente manera: al valor resultante de la primera planta se disminuye el porcentaje correspondiente a la estructura de techo, cubierta de techo y si el acabado del entrapiso no contempla cielos y molduras, se elimina este componente, caso contrario si el acabado es con cielos, este componente se mantiene.

Al valor resultante de la segunda planta se le disminuye el porcentaje correspondiente a los cimientos y contrapiso por estar considerados en la primera planta, además de los componentes que no estén presentes según lo observado durante la inspección. El valor de la vivienda va a ser la suma de los dos resultados una vez que cada uno se ha multiplicado por el área de cada planta y aplicado el Método Ross Heidecke.

Ejemplo de valoración determinando 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: 65 años
- ⊕ Edad de la remodelación: 5 años
- ⊕ Vida útil de la remodelación: 65 años

$$VU_o = 65 - 35 = 30 \text{ años}$$

$$VU_r = 65 - 5 = 60 \text{ años}$$

$$R = 18\%$$

Sustituyendo la fórmula:

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

$$VU_e = 30 * (1 - 0,18) + 60 * 0,18 = 35,40 \text{ años}$$

La vida útil remanente para la construcción remodelada es 35,40 años.

Ejemplo de valoración determinando el factor de estado de conservación

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

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

$$\begin{aligned}f_o &= 0,819 \\f_r &= 0,9748 \\R &= 18\%\end{aligned}$$

Sustituyendo la fórmula:

$$\begin{aligned}f_e &= f_o * (1 - R) + f_r * R \\f_e &= 0,819 * (1 - 0,18) + 0,9748 * 0,18 = 0,847044\end{aligned}$$

El factor global para la construcción remodelada es de 0,847044, este factor es el que se debe usar en el cálculo de la depreciación y del valor unitario de la construcción.

Ejemplo de valoración determinando el factor de bueno y el valor unitario remodelado

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

- ⊕ Vida útil: 70,40 años (edad actual de la construcción: 35 años + vida útil remanente: 35,40 años).
- ⊕ Factor de conservación: 0,847044.
- ⊕ Edad: 35 años.

$$\begin{aligned}FB &= \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{edad}{vida\ útil} + \frac{edad^2}{vida\ útil^2} \right) \right] * factor\ de\ estado \\FB &= \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{35}{70,4} + \frac{35^2}{70,4^2} \right) \right] * 0,847044 = 0,53\end{aligned}$$

$$FB = 0,53 \text{ (redondeado a dos decimales)}$$

Si la construcción del ejemplo es una VC03 cuyo valor es de ¢ 365 000,00 / m², entonces:

$$\text{Valor} = 0,53 * ¢ 365\ 000,00 = ¢ 193\ 450,00$$

La construcción ya remodelada tiene un valor de ¢ 193 450,00

Ejemplo de valoración determinando la diferencia del valor por la remodelación

Si se estima el valor de la construcción sin considerar la remodelación, para una vivienda VC03 con 35 años y un estado de conservación regular f_o : 0,819 la depreciación y el valor son:

$$FB = \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{35}{65} + \frac{35^2}{65^2} \right) \right] * 0,819 = 0,48$$

$$Valor = 0,48 * \text{¢ } 365\,000,00 = \text{¢ } 175\,200,00$$

Al comparar el valor de la construcción antes de la remodelación con el valor después de la remodelación, se tiene un incremento en el valor unitario de ¢18 250,00 / m², que representa un 10,41% de incremento en el valor unitario.

6. Descripción y valor de construcciones, instalaciones y obras complementarias

A continuación, se describen las construcciones, instalaciones y obras complementarias. Ver punto 3. Proceso de tipificación. Al final de este aparte se detallan los cuartos de baño, baterías de baño, cocinas, medias áreas, así como áreas de estacionamiento y ascensores a los cuales se hace referencia en los componentes.

6.1. Construcciones

6.1.1. Viviendas de Concreto

6.1.1.1. Tipo VC01

Vida Útil	50 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado.
Paredes	Bloques de concreto, baldosas prefabricadas con repello quemado, internas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada a un forro o prefabricadas, pintura acrílica económica. Alturas de 2,40 m a 2,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28, canoas de PVC o hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, total o parcial, o sin cielos.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, coladas en sitio, o metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.
Pisos	Cerámica económica, en algunos casos con concreto con acabado lujado.
Baños	Un cuarto de baño tipo económico.

Otros Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica, ventanas con marcos de madera, algunas veces de aluminio. Cocina tipo económica, pila posterior. Diseño con fachada sencilla, puede incluir corredor.

Instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 42,00 m² a 90,00 m².

VALOR **¢260 000 / m²**

Nota: Algunas viviendas VC01, pueden estar construidas en dos plantas, sin embargo, el valor del entrepiso en este tipo de obras no representa una diferencia significativa en el valor final de la construcción. Otras, no presentan acabados en pisos y/o cielos, lo que reduce su valor al aplicar las Tablas N°4 anteriores.

6.1.1.2. Tipo VC02

Vida Útil 55 años.

Estructura Concreto, mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto, baldosas prefabricadas con repello quemado, internas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada a un forro o prefabricadas, pintura acrílica o de aceite económicas, fachaleta en algunas áreas. Alturas de 2,40 m a 3,00 m.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.

Cielos Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y/o fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar.

Entrepisos Viguetas prefabricadas, coladas en sitio, o metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.

Pisos Terrazo, cerámica económica o mosaico.

Baños Un cuarto de baño tipo normal.

Otros Puerta principal y posterior de tablero en caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería económica, ventanas con marcos de madera o aluminio. Una cocina tipo económica, pila posterior. Diseño con fachada sencilla. Espacio para corredor opcional y cochera para un vehículo. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 80,00 m² a 110,00 m².

VALOR **¢320 000 / m²**

Nota: Algunas viviendas VC02, pueden estar construidas en dos plantas, sin embargo, el valor del entrepiso en este tipo de obras no representa una diferencia significativa en el valor final de la construcción. Otras, no presentan acabados en pisos y/o cielos, lo que reduce su valor al aplicar las Tablas N°4 anteriores.

6.1.1.3. Tipo VC03

Vida Útil	65 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o baldosas prefabricadas, paredes internas con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, repello con acabado afinado y pintura acrílica o de aceite de regular calidad, fachaleta en algunas áreas. Alturas de 2,40 m a 3,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, coladas en sitio, o metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o losa de concreto.
Pisos	Porcelanato, terrazo, mosaico y cerámica de mediana calidad.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Puerta principal y posterior de tablero en caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de mediana calidad, ventanas con marcos de aluminio, rodapiés, closets con puertas en caobilla o similar. Cocina tipo buena, pila posterior. Diseño de fachada sencilla con corredor y cochera para un vehículo, instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 100,00 m ² a 150,00 m ² .
VALOR	€365 000 / m²

6.1.1.4. Tipo VC04

Vida Útil	70 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado, láminas estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, láminas estructurales con poliestireno, láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o baldosas prefabricadas, internas con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, repello con acabado afinado, pintura acrílica o de aceite de regular calidad, fachaleta y/o enchapes en algunas áreas. Alturas de 2,40 m a 4,00 m.
Cubierta	Cerchas en tubo estructural, perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC, precintas en láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.

Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, coladas en sitio, o metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o losa de concreto.
Pisos	Porcelanato y cerámica de mediana calidad, madera laminada.
Baños	Dos cuartos de baño tipo bueno y medio baño tipo normal.
Otros	Puertas principal y posterior de metal, puertas interiores con tableros de fibra de madera aglomerada o similar, marcos en puertas de madera de pino, cerrajería de buena calidad, rodapiés, molduras, cornisas y vigas banquinas, ventanas con marcos de aluminio. Closets con puertas tipo celosía de laurel o similar. Tubería en agua de alta presión, calentador de agua de paso. Cocina tipo buena, cuarto de lavado. Diseño de fachada con volúmenes y corredores. Cochera para uno o dos vehículos, puede tener portones de hierro. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 140,00 m ² a 220,00 m ² .

VALOR **¢425 000 / m²**

6.1.1.5. **Tipo VC05**

Vida Útil	90 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado, láminas estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o baldosas prefabricadas, estructurales con poliestireno, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, repello con acabado afinado enmasillado y pintura acrílica o de aceite de buena calidad, fachaleta y/o enchapes en algunas áreas. Alturas de 2,40 m a 4,50 m.
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, diferentes pendientes.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, o coladas en sitio, con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato y cerámica de buena calidad, madera laminada.
Baños	Tres cuartos de baño tipo bueno y uno tipo normal de servicio.
Otros	Puerta principal y posterior de metal o tablero de laurel, con marcos de 10 cm, guarnición, puertas interiores de madera o melamina termoformada, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de aluminio bronce o plata y vidrios color bronce, humo o similar, rodapiés, molduras, cornisas y vigas banquinas. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Cocina

tipo buena, cuarto de lavado. Diseño especial en fachada, ventanas y techos. Cochera para uno o dos vehículos, puede tener portones eléctricos y acabados sencillos. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 210,00 m² a 250,00 m².

VALOR **¢485 000 / m²**

6.1.1.6. Tipo VC06

Vida Útil 105 años.

Estructura Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio, láminas estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto o láminas estructurales con poliestireno, repello fino enmasillado, con pintura acrílica o de aceite de buena calidad. Sectores de vidrio, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, fachaleta y/o enchapes en algunas áreas. Alturas de 2,40 m a 5,00 m. o dobles.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos, láminas estructurales, teja de barro, asfáltica o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado, diseño tipo pecho paloma o similar, diferentes pendientes.

Cielos Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, artesonados o tablilla de madera de buena calidad.

Entrepisos Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losas de concreto.

Pisos Porcelanato y cerámica de buena calidad, madera laminada.

Baños Dos cuartos de baño tipo muy bueno, uno tipo bueno y uno tipo normal de servicio.

Otros Puerta principal y posterior de metal o tablero de cedro y diseño especial con vitral pequeño de buena calidad, puertas internas de tablero de cedro amargo o similar, cerrajería de muy buena calidad. Amplias ventanas 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. Closets de madera con puertas de celosía de cedro, PVC o similar, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Diseño elaborado en fachadas. Cochera para dos vehículos, puede tener portones eléctricos con acabados de mediana calidad. Mayor inversión en la instalación electromecánica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 240,00 m² a 300,00 m².

VALOR **¢545 000 / m²**

6.1.1.7. Tipo VC07

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio, láminas estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, algunos sectores láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, fachaleta y/o enchapes en algunas áreas, acabado con repello con acabado afinado enmasillado y pintura acrílica o de aceite de buena calidad. Alturas de 3,00 m a 5,00 m o dobles.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, con láminas de hierro estructural, teja de barro, 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, diferentes pendientes.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con diseños especiales, algunas áreas de artesonados o tablilla de maderas de muy buena calidad.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato y cerámica de muy buena calidad, madera laminada.
Baños	Tres y medio cuartos de baño tipo muy bueno y uno tipo normal de servicio.
Otros	Puerta principal y posterior de metal o tablero de cedro y diseño especial con vitrales o similar, cerrajería de muy buena calidad. Puertas internas de tablero de cedro amargo o similar. Amplias ventanas con marco de aluminio anodizado, 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, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Closets de madera de cedro o similar, de buen acabado. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Fachadas especialmente diseñadas y artesonados. Cochera para dos vehículos, puede tener portones eléctricos y acabados de buena calidad. Mayor inversión en la instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 290,00 m ² a 350,00 m ² .
VALOR	¢700 000 / m²

6.1.1.8. Tipo VC08

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio o perfiles metálicos.

Paredes	Bloques de concreto, ladrillo o mixto. Amplios sectores de vidrio, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, repello con acabado afinado y fibra mineral con pintura acrílica o de aceite de alta calidad, fachaleta y/o enchapes en algunas áreas. Alturas de 3,00 m a 5,00 m o dobles.
Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes con bóvedas o mariposa. Láminas onduladas de hierro estructural esmaltado, lámina pizarra, teja de barro, 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 similar.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con diseños especiales, algunas áreas de artesonados o tablilla de maderas finas con acabados laqueados, ladrillo o concreto.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, o coladas en sitio con losas de concreto.
Pisos	Porcelanato y cerámica de muy buena calidad, madera laminada.
Baños	Tres y medio cuartos de baño tipo lujoso y uno tipo bueno de servicio.
Otros	Puerta principal y posterior de metal o tablero de cedro a dos hojas o de hierro con vitrales o vidrios especiales e internas de tablero de madera de cedro con cerrajería de excelente calidad, guarniciones. Amplias ventanas con marco de aluminio anodizado color bronce, PVC o madera de excelente calidad con diseño tipo francés, vitrales, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Closets en maderas de cedro o similar. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Fachadas especialmente diseñadas. Cochera para dos vehículos, puede tener portones eléctricos con acabados de buena calidad. Mayor inversión en la instalación electromecánica. Vivienda de una o varias plantas. Área promedio de 340,00 m ² a 400,00 m ² .

VALOR **€920 000/ m²**

6.1.1.9. **Tipo VC09**

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo, con doble altura o más y algunas paredes con diseños especiales coladas en sitio. En algunos sectores láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro. Enchapes de maderas finas, mármol, estuco y fachaletas de muy buena calidad, acabado afinado con fibra mineral más aditivos y pintura acrílica o de aceite de alta calidad. Espacios con alturas dobles o triples, con detalles como relieves y columnas.
Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes con bóvedas. Láminas onduladas de hierro estructural esmaltado, lámina pizarra, teja de barro, 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 similar.

Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con diseños especiales, artesonados o tablilla de maderas finas como cristóbal con acabados laqueados o similar, con diseños de pañuelo, cúpulas, bóvedas con nervaduras u otros de ladrillo o concreto colado.
Entrepisos	Viguetas pretensadas, losas coladas en sitio y/o encofradas.
Pisos	Mármol, porcelanato de alta resistencia rectificadas, cerámica, mosaico, maderas finas como cristóbal o similar, madera laminada, parquet de almendro o similar, acabados con poliuretano.
Baños	Más de tres y medio cuartos de baño tipo lujoso y dos tipo bueno de servicio.
Otros	Puertas internas y externas de madera sólida de cedro de más de 5 cm de espesor, secada al horno, tableros con cerrajería de excelente calidad, la principal en dos hojas en finas maderas o de hierro, con vitrales y marcos de seguridad, buques de puertas y ventanas en forma de arcos, los marcos, guarniciones y rodapiés de madera. Amplias ventanas de piso a cielo 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, guarniciones, banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños. Muebles de closet en dormitorios de maderas de buena calidad o laminados, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Cocinas amplias de lujo y cuarto de lavado. Los acabados de estas residencias contemplan un alto porcentaje de materiales especialmente importados como mármoles, vitrales, grifería y elementos decorativos. Fachadas especialmente diseñadas. Por lo general presentan instalaciones como piscinas y casetas de vigilancia entre otros y obras complementarias como muros, tapias, pavimentos adoquinados y otros. Sistema electromecánico de última tecnología en calidad y cantidad. Sistemas de seguridad, sonido, aire acondicionado, contra incendios y otros. Cochera para más de cuatro vehículos, puede tener portones eléctricos de muy buenos acabados. Mayor inversión en la instalación electromecánica. Vivienda de una o varias plantas. Área promedio de 390,00 m ² y áreas mayores.

VALOR **¢1 495 000/ m²**

6.1.1.10. Tipo VC10

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas de grandes dimensiones, vigas y muros en concreto armado, colado en sitio o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo. Algunas paredes con diseños especiales coladas en sitio, aluminio compuesto, policarbonato. Sectores con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro y fachaletas de excelente calidad. Acabado afinado con fibra mineral más aditivos y pintura acrílica o de

aceite de alta calidad. Paredes de vidrio de piso a cielo. Enchapes de maderas finas, mármol y materiales de excelente calidad. Espacios con alturas dobles o triples, con detalles como relieves y columnas.

Cubierta	Cerchas de hierro de diseños especiales para diferentes alturas de techo y fuertes pendientes. Losas de cubierta algunas veces con capas vegetales. Láminas onduladas de hierro estructural esmaltado, pizarra, teja de barro, teja asfáltica o similar, todos con aislantes, policarbonato, puede incluir algunos domos y estructuras coladas en sitio. Canoas y bajantes de bronce o similar, con diseños especiales.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con diseños especiales, artesonados de maderas finas como cristóbal con acabados laqueados o similar, con diseños artesanales, pañuelos, cúpulas, bóvedas con nervaduras u otros de ladrillo o concreto colado.
Entrepisos	Viguetas pretensadas, losas coladas en sitio y/o encofradas.
Pisos	Mármol, porcelanato de alta resistencia rectificadas, cerámica importada, mosaico, maderas finas como cristóbal o similar, madera laminada, parquet de almendro o similar acabados con poliuretano.
Baños	Un cuarto de baño tipo lujoso en cada habitación y áreas sociales y más de uno tipo muy bueno de servicio.
Otros	Puertas internas y externas de maderas finas trabajadas artesanalmente, hierro forjado y vitrales artesanales, con marcos de seguridad con cerrajería de lujo, guarniciones de maderas finas. Amplias ventanas y puertas de vidrio temperado con marcos de aluminio anodizado importado color bronce o de madera de excelente calidad, guarniciones, molduras, banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños. Buques de puertas y ventanas en forma de arcos, con marcos de madera y guarnición moldurados y entintados, rodapié, moldurado y entintado. Muebles de closet en dormitorios y escaleras de maderas finas, concreto colado, barandales de hierro forjado. Acabados con materiales especialmente importados como mármoles, aceros, vidrios, grifería y elementos decorativos. Fachadas especialmente diseñadas. Pueden contener cavas, espejos de agua o piscinas internas e instalaciones externas como piscinas y casetas de vigilancia entre otros y obras complementarias como muros, tapias, pavimentos adoquinados y otros. Una característica particular de estas viviendas es la contratación de mano de obra artesanal por periodos prolongados para la confección de encofrados de bóvedas en cielos, cavas y trabajos en maderas finas para muebles, cielos y paredes, el diseño las convierte en obras excepcionales. Cocinas amplias de lujo, cuarto de lavado. Cochera para más de cuatro vehículos, puede tener portones eléctricos de muy buenos acabados. Vivienda de una o varias plantas. Área promedio de 390,00 m ² y áreas mayores.

VALOR

€1 835 000 / m²

6.1.2. Vivienda de Vidrio

6.1.2.1. Tipo VV01

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio o perfiles de metal.
Paredes	Bloques de vidrio templado y laminado con polivinil butiral en muros cortina, piel de vidrio o suspendidos y parcialmente enmarcados con herrajes y accesorios como rótulas o arañas fijados a columnas estructurales y/o costillas de vidrio. Aluminio compuesto, vidrio opaco para revestimiento de antepechos. Paños de concreto colado, ladrillo, algunos sectores con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro con acabado afinado con fibra mineral más aditivos y pintura acrílica o de aceite de alta calidad, fachaletas y/o enchapes, espacios con alturas dobles o triples, con detalles en texturas.
Cubierta	Cerchas y artesonados de maderas finas o de perfiles de hierro con diseños especiales para diferentes alturas y/o pendientes mínimas. Láminas de hierro rectangular esmaltado o similar. Domos y estructuras de concreto coladas en sitio con diseños especiales, pendientes mariposa u otros. Canoas y bajantes de acero, con diseños especiales o similar.
Cielos	Tablilla PVC, estructuras de acero expuesto con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, áreas con ladrillo o concreto colado.
Entrepisos	Viguetas de acero con losas coladas en sitio, madera y láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.
Pisos	Mármol, porcelanato de alta resistencia rectificadas, cerámica importada, mosaico, maderas finas como cristóbal o similar, madera laminada, parquet de almendro o similar acabados con poliuretano.
Baños	Un cuarto de baño principal más otros, tipo lujoso, y de servicio tipo muy bueno.
Otros	Puertas internas y externas de vidrio y metal, con cerrajería de lujo y marcos de seguridad. Muebles de closet en dormitorios y garaje, de maderas de buena calidad o laminados, escaleras de concreto o madera fina, barandales de acero. Acabados con materiales importados como vidrios, mármoles y grifería. Cocinas de lujo, cuarto de lavado. Construcciones minimalistas, en algunos diseños se emplean cimientos especiales para la suspensión de la obra. Pueden contener cavas, espejos de agua o piscinas internas y externas, casetas de vigilancia y obras complementarias como pavimentos adoquinados y otros. Sistema electromecánico de última tecnología en calidad y cantidad. Sistemas de seguridad, sonido, aire acondicionado, contra incendios y otros. Garaje para más de cuatro vehículos de muy buenos acabados. Vivienda de una o varias plantas. Área promedio de 390,00 m ² y áreas mayores.
VALOR	¢1 550 000 / m²

6.1.3. Viviendas de Muro Seco

6.1.3.1. Tipo VS01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Perfiles de acero galvanizado fijados con tornillos de acero galvanizado en la base, vigas y elementos horizontales y verticales.
Paredes	Exteriores e internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, algunas veces, a un forro. Fachaleta y/o enchapes en algunas áreas. Repello con acabado afinado y pintura acrílica o de aceite de regular calidad. Algunas viviendas presentan las paredes externas especialmente las laterales con láminas de hierro estructural. Alturas de 2,40 m a 3,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28 sin canoas.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Perfiles de metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.
Pisos	Loseta de vinil, madera laminada, cerámica o similar. Puede estar sobre bases de concreto. Porcelanato y cerámica de mediana calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada. Cocina tipo económica, pila posterior. Cochera para uno o dos vehículos con acabados sencillos, puede tener portón eléctrico. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una planta. Área promedio de 100,00 m ² a 150,00 m ² .
VALOR	€310 000 / m²

6.1.3.2. Tipo VS02

Vida Útil	60 años.
Estructura	Perfiles de acero galvanizado fijados con tornillos de acero galvanizado en la base, vigas y elementos horizontales y verticales.
Paredes	Exteriores e internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, con malla de refuerzo y mortero. Algunas viviendas presentan en las paredes externas laterales, pequeñas secciones con láminas de hierro estructural, fachaleta y/o enchapes en algunas áreas. Acabado enmasillado con pintura acrílica o de aceite de buena calidad. Alturas de 3,00 m a 5,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, teja de barro, láminas estructurales, teja asfáltica o similar, pendientes mariposa. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado, diseño tipo pecho paloma o similar.

Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Perfiles de metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada, espuma aislante.
Pisos	Loseta de vinil, madera laminada, cerámica o similar. Porcelanato y cerámica de buena calidad.
Baños	Tres y medio cuartos de baño tipo bueno y uno tipo normal de servicio.
Otros	Puerta principal y posterior en madera de caoba o similar. Closets de madera de cedro o similar. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Cochera para dos vehículos, puede tener portones eléctricos y acabados de buena calidad. Fachadas especialmente diseñadas. Mayor inversión en la instalación electromecánica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 140,00 m ² a 350,00 m ² .
VALOR	€500 000 / m²

Nota: Para valorar segundas plantas construidas con muro seco, ver ejemplo de valoración determinando el porcentaje de remodelación, contenido en el punto 5.3 Factor de estado de conservación efectivo, anterior.

6.1.4. Viviendas en Contenedores

6.1.4.1. Tipo VR01

Vida Útil	45 años.
Estructura	Contenedores reciclados de acero o aluminio y madera contrachapada, anclados sobre cimientos de concreto elevados del suelo. Puede tener contrapisos de concreto sobre los cuales se asienta el contenedor.
Paredes	Recubrimiento en el exterior con pintura epóxica y en el interior con material aislante térmico, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a un forro. Altura interna 2,40 m.
Cubierta	Este elemento corresponde a la parte superior del contenedor sin tratamiento de cubierta.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar y aislante térmico.
Entrepisos	Por consistir en un solo contenedor, no cuenta con este componente.
Pisos	Cerámica o madera laminada.
Baños	Un cuarto de baño tipo económico.
Otros	Puerta principal y posterior de vidrio y metal, cerrajería económica, ventanas y puertas con marcos de aluminio. Cocina tipo económica y pila posterior. Diseño de fachada sencilla. Instalación electromecánica básica. Dimensiones internas

de un contenedor: 2,35 m de ancho por 5,89 m de largo por 2,40 m de alto, área promedio de 13,84 m² o 2,35 m de ancho por 12,19 m de largo por 2,70 m de alto, área promedio de 28,64 m² por módulo o contenedor. El diseño base consiste por lo general en un solo contenedor.

€285 000 / m²

VALOR

6.1.4.2. Tipo VR02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Contenedores reciclados de acero o aluminio y madera contrachapada, anclados sobre cimientos de concreto elevados del suelo. Puede tener contrapisos de concreto sobre los cuales se asienta el contenedor.
Paredes	Recubrimiento en el exterior con pintura epóxica y en el interior con material aislante térmico, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a un forro. Altura interna 2,40 m.
Cubierta	Cerchas en tubo estructural, perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC. Pendiente mínima o mariposa.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con aislante térmico.
Entrepisos	La estructura del contenedor conforma el entrepiso, cuando se trata de dos o más plantas.
Pisos	Cerámica o porcelanato de mediana calidad, madera laminada.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Puerta principal y posterior de vidrio y metal, cerrajería de buena calidad, ventanas con vidrios temperados, marcos en ventanas y puertas de metal. Cocina tipo buena y pila posterior. El diseño es variado con cubierta en varios ángulos y espacios abiertos con vidrio. Conectores entre contenedores de metal o muro seco. Dimensiones internas de un contenedor: 2,35 m de ancho por 5,89 m de largo por 2,40 m de alto, área promedio de 13,84 m ² o 2,35 m de ancho por 12,19 m colocados m de largo por 2,70 m de alto, área promedio de 28,64 m ² por módulo o contenedor. El diseño consiste en la unión de varios contenedores sobre la superficie del terreno o superpuestos formando varias plantas.

VALOR

€355 000 / m²

6.1.5. Vivienda Ensamblada

6.1.5.1. Tipo VE01

Vida Útil	60 años.
Estructura	Acero en piezas diseñadas mediante proceso computadorizado para ser ensambladas modularmente.
Paredes	Exteriores en bandeja metálica, ondulada, repello con acabado afinado, madera y estuco. Internas insuladas, con forro de fibra de vidrio, láminas de yeso, cemento o similar a doble forro. Con membrana, barrera de humedad y repello cementicio, o con láminas estructurales insultados de polietireno extendido. Altura interna 3,50 m.
Cubierta	Bandeja metálica conformada por una estructura reticulada de 0,80 m x 0,80 m de tubos de hierro de 10,16 cm x 10,16 cm, de una pendiente.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Pisos de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar de 2,2 cm atornillado a una estructura de tubos de hierro de 10,16 cm x 10,16 cm. Acabados con madera de teca o vinílicos.
Baños	Cuarto de baño tipo bueno.
Otros	Puerta principal y posterior de vidrio y metal, cerrajería de buena calidad, marcos en ventanas y puertas de metal, con vidrios y puertas insuladas. Cocina tipo buena, cuarto de lavado. El diseño es variado conectando varios módulos a gusto del cliente. Aleros de entrada en madera teca o pochote, terraza. Sistema de control inteligente en cada uno de los módulos. Instalación electromecánica básica con tubería flexible. Vivienda de una planta. Área entre 24,00 m ² y 90, 00 m ² .
VALOR	€550 000 / m²

6.1.6. Vivienda Loft

6.1.6.1. Tipo VL01

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio, láminas estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.

Paredes	Bloques de concreto, pequeñas áreas de pared internas en concreto o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, recubrimientos con ladrillo y fachaletas. Alturas de 3,50 m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos con láminas onduladas de hierro galvanizado o estructural. Diseños de cubierta con pendientes pronunciadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura, ocultas por precintas, bajantes internos de PVC.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con diseños especiales, algunas áreas de artesonados o tablilla de maderas de muy buena calidad, con diseños especiales.
Entrepisos	Perfiles de metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada, losas coladas en sitio y/o madera.
Pisos	Madera laminada y/o porcelanato de buena calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo muy bueno.
Otros	Vivienda conocida como Loft, se caracteriza por contener espacios abiertos, iluminados, con detalles constructivos minimalistas mezclados con elementos retro. Diseño con base en la corriente arquitectónica de aprovechamiento de espacios que fueron diseñados originalmente para usos industriales como fábricas, talleres y otros, en algunos países, pero que, en el nuestro, se construye una edificación nueva, imitando dichos espacios. Puerta principal de metal, marcos de metal, puertas interiores de madera, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de aluminio bronce o plata y vidrios temperados de colores, rodapiés, molduras y cornisas. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas, puede tener mezzanine. Área promedio de 200,00 m ² a 250,00 m ² .
VALOR	¢515 000 / m²

6.1.7. Vivienda Pirámide

6.1.7.1. Tipo VI01

Vida Útil	70 años.
Estructura	Marcos de metal de tubo cuadrado, estructura secundaria de 7,20 cm x 7,20 cm, ambas soldadas o articuladas. Placa corrida en concreto armado.
Paredes	Exteriores de láminas metálicas lisas, teja asfáltica, vidrio, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio especialmente diseñados.
Cubierta	Igual al material de las paredes exteriores debido a que, tanto las paredes como la cubierta conforman un solo elemento.

Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, este componente cumple además la función de paredes internas, por la forma piramidal de la edificación.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica o Porcelanato de mediana calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno.
Otros	Diseño en forma de pirámide. Cocina tipo buena, cuarto de lavado. Instalación electromecánica básica. Algunas de estas viviendas podrían presentar cerramiento-cubierta de paneles fotovoltaicos los cuales deberán valorarse por aparte. Vivienda de una planta. Área promedio de 36,00 m ² a 42,00 m ² . Para determinar el área, se considera la base de la pirámide.
VALOR	¢570 000 / m²

6.1.8. Viviendas de Plástico

6.1.8.1. Tipo VP01

Vida Útil	90 años.
Estructura	Sistema autonivelante o fijo compuesto de elementos de acero galvanizado grado 16 y placas aisladas en forma de pedestales de concreto como cimentación, con anclajes, pedestal nivelador, cuerda y perfiles de cimentación. Columnas de acero galvanizado, calibres 14,16 y 18 según el diseño, a cada 1,22 m.
Paredes	Láminas modulares livianos de policloruro de vinilo espumado PVC de células cerradas, conocido como mega pared o mega wall por su nombre en inglés, con aislante térmico, hasta 11,90 m de altura para proyectos específicos. Celdas rellenas con concreto.
Cubierta	Cerchas de acero galvanizado en calibres 14,16 y 18 según diseño, cubierta de lámina ondulada o rectangular esmaltada, teja de hierro galvanizado o láminas de hierro galvanizado, con aislamiento, con canoas y bajantes.
Cielo	Tablilla PVC, emplantillado metálico al ras de los largueros, también de perfiles metálicos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Contrapiso de concreto, espesor según diseño. Concreto lujado, cerámica o similar, madera laminada.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.

Otros Puerta principal, posterior e internas de PVC de seguridad, cerrajería de buena calidad, cocina tipo normal, pila posterior de concreto, enchapado con cerámica. Diseño de fachada sencilla con o sin corredor. Altura de paredes 2,74 m. Vivienda de una planta. Área de 45,00 m² o más.

Valor **¢370 000 / m²**

6.1.8.2. Tipo VP02

Vida Útil 110 años.

Estructura Sistema de marcos metálicos de perfil cuadrado de 7,62 cm x 7,62 cm o de 10,16 cm x 10,16 cm soldadas o articuladas. Placas aisladas en concreto armado.

Paredes Sistema de construcción mixto, con bloqueplas que es un bloque de plástico compacto fundido en una sola pieza, reciclado y machihembrado, sin pintura. Algunas paredes internas de láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada., empastadas y con pintura.

Cubierta Largueros metálicos que bajan con la caída del techo como cercha, lámina metálica estructural de hierro galvanizado N°26, con o sin canoas y precintas en láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.

Cielo Tablilla PVC, emplantillado metálico al ras de los largueros, también de perfiles metálicos, cornisas de PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.

Entrepisos Sin entrepiso.

Pisos Contrapiso de 7 cm de espesor chorreado sobre láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada, madera gavián, teca en terraza, azulejo y concreto lujado.

Baños Un cuarto de baño tipo normal.

Otros Puerta principal y posterior en tablero en caobilla o similar, puertas internas en madera de gavián, cerrajería de mediana calidad, ventanas con marcos de aluminio, closets de madera con puertas, cocina tipo normal, pila de fibra de vidrio con estructura de soporte. Diseño de fachada sencilla, con corredor y cochera para un vehículo. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una planta. Área promedio de 40,00 m² a 100,00 m².

Valor **¢475 000 / m²**

6.1.9. Viviendas de Madera

6.1.9.1. Tipo VM01

Vida Útil	80 años.
Estructura	Zócalo de bloques de concreto, madera generalmente de cedro en columnas, cadenillos y soleras de 5 cm x 7,5 cm.
Paredes	Un solo forro de tabla o láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada. Paredes exteriores de madera, en algunos casos las laterales forradas con láminas de hierro galvanizado, estructural, o internas de láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada a un forro.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28 a una o dos aguas, sin canoas ni bajantes.
Cielos	Tabla, madera aglomerada o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Tablón semiduro, cascote o mosaico.
Baños Otros	Un cuarto de baño tipo económico. Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica. Ventanas con marcos de madera. Acabados sencillos, fachadas planas o con un corredor con una o dos ventanas. Cocina tipo económica, pila posterior. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una planta. Área promedio de 36,00 m ² a 90,00 m ² .
VALOR	¢290 000 / m²

6.1.9.2. Tipo VM02

Vida Útil	100 años.
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas, cadenillos y soleras de 10 cm x 15 cm.
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, algunas áreas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada doble forro y pintura y en algunos casos las laterales forradas con láminas de hierro estructural.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28 a una o dos aguas, canoas y bajantes.
Cielos	Tablilla PVC o tablilla biselada de regular calidad semidura con diseños sencillos, madera laminada o similar.

Entrepisos	Viguetas y tablonces de madera de mediana calidad.
Pisos	Tabloncillo o contrapiso de concreto con terrazo sencillo o mosaico.
Baños	Dos cuartos de baño tipo bueno y medio tipo normal.
Otros	Puertas principal y posterior de tablero de caobilla o similar, puertas interiores con tableros de fibra de madera aglomerada o similar, cerrajería de mediana calidad. Closets con puertas tipo celosía de laurel o similar con acabados de regular calidad. Guarniciones en ventanas y puertas con maderas biseladas. Cocina tipo buena, pila posterior. Cochera con acabados sencillos para un vehículo. Instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 80,00 m ² a 150,00 m ² .
VALOR	¢425 000 / m²

6.1.9.3. Tipo VM03

Vida Útil	105 años.
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas, cadenillos y soleras de 10 cm x 15 cm.
Paredes	Doble forro en tablilla biselada, de buena calidad como laurel, ciprés y surá, algunas de láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.
Cubierta	Cerchas de madera, perfiles metálicos. Teja de hierro galvanizado o similar, a dos y cuatro aguas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, artesonados, tablilla biselada de buena calidad o similar.
Entrepisos	Viguetas y tablonces de madera de buena calidad.
Pisos	Madera tipo tabloncillo machihembrado, madera laminada, terrazo, loseta de barro, mosaico artesanal con diseños especiales, cerámica rústica o similar.
Baños	Dos cuartos de baño tipo muy bueno y uno tipo normal.
Otros	Puerta principal y posterior de tablero en caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de madera, rodapiés, closets con puertas en laurel o similar. Guarniciones, rodapiés y cornisas de maderas de buena calidad biseladas. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Diseños naturalistas o geométricos en madera, barandas balaustradas en corredores o balcones. Puede tener áticos. Corredores amplios en la fachada principal y en la posterior. Diseño elaborado en fachadas por lo general con estilo o influencia de arquitectura victoriana. Cochera para dos vehículos con acabados de mediana calidad. Mayor inversión en la instalación electromecánica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 140,00 m ² a 200,00 m ² .
VALOR	¢635 000 / m²

6.1.9.4. Tipo VM04

Vida Útil	120 años.
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas, cadenillos y soleras de 15 cm x 20 cm.
Paredes	Doble forro de tablilla biselada de muy buena calidad.
Cubierta	Cerchas de madera, perfiles metálicos. Teja de barro, cubiertas a dos, cuatro y más aguas con altas gradientes. Canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura.
Cielos	Tablilla PVC, artesonado y tablilla de almendro o similar.
Entrepisos	Viguetas y tablonos de madera de excelente calidad.
Pisos	Cerámica de excelente calidad, mosaico artesanal con diseños especiales, tabloncillo o parquet de almendro o similar, madera laminada.
Baños	Tres cuartos de baño y medio tipo lujoso y otro de servicio tipo bueno.
Otros	Puerta principal de cedro con tableros y diseño especial, puerta posterior e internas de tablero de cedro amargo o similar, cerrajería de buena calidad. Amplias ventanas con marco de madera con diseños tipo francés u otros. Closets de madera de cedro con buenos acabados, guarniciones, rodapiés y cornisas interiores y exteriores de maderas de buena calidad biseladas. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Se encuentran diseños naturalistas o geométricos en maderas finas o hierro forjado, barandas balaustradas en corredores y balcones, columnas con capiteles de diferentes diseños, frontones, buhardillas y desvanes. Corredores amplios perimetrales o solo en la fachada principal y en la posterior. Patios de luz con jardines internos. Espacios amplios y centrales con doble altura y con iluminación y ventilación naturales a través de vidrios, vitrales o domos. Pasillos centrales. Diseño elaborado en fachadas por lo general con estilo o influencia de arquitectura victoriana. Cochera para dos o más vehículos con buenos acabados, puede tener portones eléctricos. Mayor inversión en la instalación electromecánica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 190,00 m ² a 400,00 m ² .
VALOR	€985 000 / m²

6.1.10. Vivienda de Bambú

6.1.10.1. Tipo VB01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Bambú, zócalo de bloques de concreto, entramado de bambú con estructura de madera de 10 cm x 15 cm.

Paredes	Bambú recubierto con mortero.
Cubierta	Cerchas de bambú. Láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica económica, en algunos casos con concreto lujado.
Baños	Un cuarto de baño tipo económico.
Otros	Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica. Ventanas con marcos de madera o bambú, pila posterior. Cocina tipo económica. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con un corredor con una o dos ventanas. Vivienda de una planta.
VALOR	¢140 000 / m²

6.1.11. **Vivienda de Adobe**

6.1.11.1. **Tipo VA01**

Vida Útil	115 años.
Estructura	Madera generalmente de cedro en columnas u horcones, cadenillos o pisos y soleras o vigas. Cimientos de piedra ciclópea y bases de piedra tallada de 10 cm x 15 cm.
Paredes	Adobe que consiste en bloques de barro arcilloso: tierra negra (vegetal) y tierra roja (arcilla) mezclado con pasto y boñiga, encofrados y secados al aire, colocados como mampostería.
Cubierta	Cerchas y largueros de madera. Teja de barro.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Losetas de barro, concreto lujado o piso de tierra.
Baños	Un cuarto de baño tipo económico.

Otros Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica. Ventanas con marcos de madera, fijas u hojas abatibles. Cocina tipo económica. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con corredores perimetrales y patios internos. Vivienda de una planta.

VALOR **¢155 000 / m²**

6.1.12. **Vivienda de Bahareque**

6.1.12.1. **Tipo VH01**

Vida Útil 115 años.

Estructura Madera generalmente de cedro en columnas u horcones, cadenillos o pisos y soleras o vigas. Cimientos de piedra ciclópea y bases de piedra tallada de 10 cm x 15 cm.

Paredes Bahareque que consiste en caña brava en forma horizontal de columna a columna, rellena con barro arcilloso: tierra negra (vegetal) y tierra roja (arcilla) mezclada 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.

Entrepisos Sin entrepiso.

Pisos Losetas de barro, concreto lujado o piso de tierra.

Baños Un cuarto de baño tipo económico.

Otros Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica. Ventanas con marcos de caña, fijas u hojas abatibles. Cocina tipo económica. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con corredores perimetrales y patios internos. Vivienda de una planta.

VALOR **¢160 000 / m²**

Notas: Las casas de adobe y de bahareque fueron construidas hacia la segunda mitad del siglo XIX, muchas presentan daños estructurales debido a la edad y a otros factores externos. Estos daños unidos a la longevidad típica de estos sistemas constructivos, permiten sugerir que presentan su estado original y que no son de interés fiscal. Otras, de interés cultural e histórico, así determinado por el Ministerio de Cultura Juventud y Deportes (MCJD), han sido declaradas patrimonio histórico arquitectónico del país, según el artículo N°2 de la Ley N°7555 Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica y quedan exentas del pago de impuesto sobre bienes inmuebles, según lo establecido en el artículo N°14 del mismo cuerpo legal. Si presentan reparaciones y remodelaciones, con materiales de construcción diferente al original, se valoran siempre y cuando el porcentaje sea igual o superior al 50% del total de la obra, en cuyo caso se clasifican de acuerdo al material empleado, utilizando el código respectivo. Para las reparaciones y remodelaciones, se aplica el Método de Depreciación Ross Heidecke con la vida útil según el material de construcción empleado. Además, se propone el uso de la edad efectiva calculada en forma convencional, es decir, considerando la fecha de construcción, la reparación y/o remodelación y el porcentaje remodelado. Ver punto 5.2 Vida útil remanente efectiva.

6.1.13. Cabañas

6.1.13.1. Tipo CÑ01

Vida Útil	80 años.
Estructura	Postes o estructura en troncos de 12,70 cm, de madera tratada como melina, cedro, laurel o teca y paredes exteriores e interiores con postes de 10 cm, sobre placas corridas o aisladas (pilotes).
Paredes	Tablas de madera traslapada de 1,90 cm x 19 cm forrado en el exterior o paredes exteriores e interiores con troncos de 10 cm, madera tratada tipo melina, cedro, laurel, teca o similar. Pueden ser medios troncos o tablas de madera con barniz como acabado final.
Cubierta	Cerchas de madera con techos de zinc industrial N°28, canoas y bajantes, a dos aguas con caída pronunciada.
Cielos	Madera en tablilla o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica de mediana calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	Ventanales con marcos de madera y diseños sencillos. Cocina tipo económica. Corredor frontal. Instalación electromecánica básica. Una planta. Área promedio de 30,00 m ² a 79,00 m ² .
VALOR	€365 000 / m²

6.1.13.2. Tipo CÑ02

Vida Útil	100 años.
Estructura	Postes o estructura en troncos de 12,70 cm, de madera tratada como melina, cedro, laurel o teca y paredes exteriores e interiores con postes de 10 cm, sobre placas corridas o aisladas (pilotes). Paredes internas con madera tratada de 4,10 cm x 4,10 cm, sobre placas corridas o aisladas (pilotes).
Paredes	Tablas de madera traslapada de 1,90 cm x 19 cm a doble cara con tapa juntas de 1 cm x 1,9 cm o paredes exteriores e interiores con troncos de 10 cm, madera tratada tipo melina, cedro, laurel, teca o similar. Enchapes en piedra. Pueden ser medios troncos o madera biselada con barniz y tinte como acabado final. Espacios con alturas de dobles.

Cubierta	Cerchas de madera con techos de zinc industrial N°26 esmaltado o similar, canoas y bajantes, a dos o cuatro aguas con caída pronunciada. Puede presentar cubierta imitación teja.
Cielos	Artesonado con medera tablilla o similar.
Entrepisos	Viguetas de tablonos de madera.
Pisos	Madera o cerámica de buena calidad.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Puerta principal, posterior e internas de teca, melina, eucalipto, pino o ciprés con tableros y diseño especial, cerrajería de buena calidad. Amplias ventanas con marco de madera con diseños tipo francés o sencillas, vidrios ahumados. Espacios amplios, pasillos centrales y áticos. Cocina tipo buena. Corredores amplios perimetrales o solo en la fachada principal y en la posterior. Chimenea, cochera para uno o dos vehículos. Instalación electromecánica básica. Una o dos plantas. Área promedio de 80,00 m ² a 149,00 m ² .

VALOR **¢475 000 / m²**

6.1.13.3. **Tipo CÑ03**

Vida Útil	105 años.
Estructura	Postes o estructura en troncos de 12,70 cm, de madera tratada como melina, cedro, laurel o teca y paredes exteriores e interiores con postes de 10 cm, sobre placas corridas o aisladas (pilotes). Paredes internas con madera tratada de 4,10 cm x 4,10 cm, sobre placas corridas o aisladas (pilotes).
Paredes	Tablas de madera traslapada de 1,90 cm x 19 cm a doble cara con tapa juntas de 1 cm x 1,9 cm o paredes exteriores e interiores con troncos de 10 cm, madera tratada tipo melina, cedro, laurel, teca o similar. Pueden ser medios troncos o madera biselada con barniz y tinte como acabado final. Enchapes en piedra y/o ladrillo Espacios con alturas de dobles.
Cubierta	Cerchas de madera con techos de zinc estructural, teja o similar, canoas y bajantes, a dos o más aguas con caída pronunciada.
Cielos	Artesonado con madera en tablilla o similar.
Entrepisos	Viguetas de tablonos de madera.
Pisos	Madera buena calidad. En la terraza o corredores tipo “deck” en teca. En baños de cerámica o porcelanato de buena calidad.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Puertas de madera de taller prediseñadas, cerrajería de buena calidad. Amplias ventanas con marco de madera con diseños tipo francés o sencillas, vidrios ahumados. Pasillos centrales y mezzanine. Cocina tipo buena, cuarto de lavado.

Corredores amplios perimetrales o solo en la fachada principal y en la posterior. Chimenea, cochera con pérgolas para uno o dos vehículos. Instalación electromecánica básica. Una o dos plantas. Área promedio de 150,00 m² a 300,00 m².

VALOR **¢545 000 / m²**

6.1.14. **Chalets**

6.1.14.1. **Tipo CH01**

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera tratada de ciprés, sobre placas corridas o aisladas (pilotes).
Paredes	Madera de ciprés o similar en dos estilos: tronco rústico o doble forro.
Cubierta	Cerchas de madera de ciprés o similar con techos de láminas estructurales esmaltadas N°26, canoas y bajantes, a dos aguas con caída pronunciada.
Cielos	Madera en ciprés o similar.
Entrepisos	Viguetas y tablonés de madera de mediana calidad.
Pisos	Madera.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	Diseño sencillo. Marcos de ventanas en madera. Cocina tipo económica. Instalación electromecánica básica. Dormitorios en mezanine. Área promedio de 42,00 m ² .

VALOR **¢365 000 / m²**

6.1.14.2. **Tipo CH02**

Vida Útil	100 años.
Estructura	Concreto, mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o baldosas prefabricadas, internas con láminas de yeso, cemento o similar a doble forro. Zócalo de bloques de concreto de 50 cm y paredes con alturas hasta 2,00 m.

Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos con techos de láminas onduladas, imitación teja o similar, a dos aguas con caída pronunciada, canoa y bajantes.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y/o fibra de vidrio, madera.
Entrepisos	Viguetas y tablonos de madera de mediana calidad o perfiles metálicos con losa de concreto armada o similar.
Pisos	Madera, cerámica o similar de mediana calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	Marcos de ventanas en madera o aluminio. Cocina tipo normal. Diseño sencillo y acabado normal. De una o dos plantas. Área promedio de 64,00 m ² a 100,00 m ² .
VALOR	€435 000 / m²

6.1.15. Edificios de Apartamentos

6.1.15.1. Tipo AP01

Vida Útil	65 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, prefabricado. Paredes internas de madera laminada o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, repello quemado con pintura acrílica económica. Alturas de 2,40 m a 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado N°28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado expuestas.
Cielos	Viguetas expuestas o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado y losa de concreto colado en sitio.
Pisos	Cerámica económica.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	Puertas en madera laminada, cerrajería económica, ventanas con marcos de madera, algunas veces de aluminio, marcos de puertas en madera. Cocina tipo económica. Instalación electromecánica básica. Edificios de una a cinco plantas.
VALOR	€395 000 / m²

6.1.15.2. Tipo AP02

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Repello con acabado afinado y pintura acrílica o de aceite de regular calidad. Alturas de 2,40 m a 3,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado N°28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Viguetas expuestas, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, concreto lanzado.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato o cerámica económica.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno.
Otros	Dos dormitorios, balcón y closets. Puertas de tablero en caobilla o similar, puertas internas de madera laminada, cerrajería de mediana calidad, ventanas con marcos de madera o aluminio. Cocina tipo buena. Fachadas especialmente diseñadas con aleros artesonados. Agua distribuida a presión mediante bomba eléctrica, intercomunicadores, planta eléctrica de emergencia. Espacio para un vehículo por apartamento. Instalación electromecánica básica. Puede tener ascensor. Edificios de una a diez plantas, pueden presentar comercio en la primera planta.
VALOR	€465 000 / m²

6.1.15.3. Tipo AP03

Vida Útil	95 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, enchapes de piedra laja, ladrillo ornamental u otro. Repello con acabado afinado enmasillado y pintura acrílica o de aceite de buena calidad. Alturas de 2,40 m a 4,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas de hierro galvanizado y bajantes de PVC internos, con red de recolección subterránea.
Cielos	Viguetas expuestas, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, concreto lanzado.

Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámica y/o alfombra de buena calidad, madera laminada o similar, porcelanato de buena calidad.
Baños	Dos cuartos de baño y medio tipo bueno.
Otros	Puerta principal de tablero de laurel, con marcos de 10 cm, guarnición, puertas interiores de madera o melamina termoformada, cerrajería de buena calidad, ventanas con marcos de aluminio bronce o plata y vidrios color bronce, humo o similar, rodapiés, molduras, cornisas y vigas banquetas. Cocina tipo buena. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Agua distribuida a presión mediante bomba eléctrica, intercomunicadores, planta eléctrica de emergencia. Espacio para un vehículo por apartamento. Mayor inversión en instalación electromecánica. Puede tener ascensor. Edificios de una a quince plantas, pueden presentar comercio en la primera planta.

VALOR **€605 000 / m²**

6.1.15.4. **Tipo AP04**

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, acabado con estuco, algunos enchapes de piedra laja, ladrillo o maderas. Repello con acabado afinado enmasillado y pintura acrílica o de aceite de buena calidad. Alturas de 3,00 m a 4,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Techos con altas pendientes 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	Viguetas expuestas, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, concreto lanzado.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto.
Pisos	Cerámica, mosaico y porcelanato de buena calidad, madera laminada. Dormitorios con alfombras de excelente calidad. Parquet de teca o similar, madera laminada, alfombra de buena calidad.
Baños	Cuarto de baño principal tipo muy bueno mediano, otro tipo bueno y medio tipo bueno para visitas.
Otros	Puerta principal de cedro, cerrajería de muy buena calidad, ventanas amplias con vidrios color bronce, humo o similar y marcos de aluminio color bronce o plata, PVC o madera de buena calidad. Closets de madera o melamina, con puertas

de PVC o similar, vestidor en el cuarto principal. Cocinas de mediano tamaño, tipo muy buena. Sistema de distribución de agua por bomba eléctrica, tanque de agua caliente, intercomunicadores, planta eléctrica de emergencia. Estacionamiento o cochera, puede tener portones eléctricos para dos vehículos por apartamento. Mayor inversión en instalación electromecánica. Edificios de una a quince plantas, pueden presentar comercio en la primera planta.

VALOR **¢705 000 / m²**

6.1.15.5. **Tipo AP05**

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, elegantes fachadas con tensores y elementos de diseños modulares y en volumetría. Acabados con ladrillo, estuco, láminas de yeso, fachaletas y aluminio compuesto. Repello con acabado afinado y fibra mineral con pintura acrílica o de aceite de alta calidad. Alturas de 3,50 m a 4,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Canoas y bajantes de hierro galvanizado tipo pecho paloma u ocultas por precintas. Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro, algunas láminas acrílicas o domos.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, tablilla o artesonado de madera laqueada.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto. Losa de concreto armado colado en sitio o similar.
Pisos	Cerámica, mosaico y porcelanato de excelente calidad, madera laminada. Dormitorios con alfombras de excelente calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo muy bueno de tamaño mediano, uno tipo bueno, medio tipo bueno para visitas y uno tipo normal para servicio.
Otros	Amplias ventanas con vidrios insulados color bronce y marcos de aluminio. Puerta principal de metal o cedro, cerrajería de excelente calidad. Closets de madera de cedro o similar, vestidor de tamaño mediano en el dormitorio principal, vigas banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños, sistema de distribución de agua por bomba eléctrica, tanque de agua caliente, sistema contra incendios, planta eléctrica de emergencia, intercomunicadores. Cocina tipo muy buena. Mayor inversión en instalación electromecánica. Estacionamiento para dos o más vehículos. Edificios de una a más de quince plantas, pueden presentar comercio en la primera planta.

VALOR **¢885 000 / m²**

6.1.15.6. Tipo AP06

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino o ladrillo acabado estuco o mármol. Bloques de vidrio templado y laminado en muros cortina, o suspendidos y enmarcados con herrajes y accesorios, aluminio compuesto, policarbonato. Paños de concreto colado, ladrillo, algunos sectores con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, fachaletas, repello con acabado afinado con fibra mineral más aditivos y pintura acrílica o de aceite de alta calidad. Espacios con alturas dobles o triples.
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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, tablilla o artesonado. Artesonados de buenas maderas, tablilla laqueadas.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o metal o coladas, con losa de concreto lujado.
Pisos	Mármol en áreas sociales. Dormitorios con alfombras de y/o madera laminada de excelente calidad.
Baños	Un cuarto de baño principal tipo lujoso, dos, tipo muy bueno, de tamaño mediano, medio tipo bueno y uno de servicio tipo normal.
Otros	Puertas internas y externas de madera sólida de cedro con cerrajería de lujo, amplias ventanas con marco de aluminio anodizado color bronce, puertas de vidrio a balcones y terrazas con marcos de seguridad, guarniciones de maderas finas, buques de puertas y ventanas en forma de arcos, con marcos de madera y guarnición moldurados y entintados, rodapié moldurado y entintado. Amplio vestidor con mueble en el dormitorio principal, vestidores en los dormitorios. Cocina tipo de lujo, cuarto de lavado. Sistema de distribución de agua por bomba eléctrica. Aire acondicionado, tanque de agua caliente, intercomunicadores, sistema contra incendios, planta eléctrica de emergencia, ductos para basura, uno o dos elevadores. Sobre diseño de instalación electromecánica. Estacionamiento para varios vehículos. Edificios de una a más de quince plantas, pueden presentar comercio en la primera planta.
VALOR	¢1 080 000 / m²

6.1.16. Hogares de Retiro

6.1.16.1. Tipo HR01

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado.
Paredes	Bloques de concreto, exterior o interior y/o paredes interiores con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
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	Tablilla PVC, de madera o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar suspendido con marco de aluminio, pintura vinílica.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto con recubrimiento de terrazo, porcelanato y/o cerámica antiderrapante.
Baños	Baterías de baño tipo normal en áreas sociales y baños tipo normal en dormitorios.
Otros	Áreas de convivencia como salones y salas de televisión, administración, dormitorios y trabajo social. Puede ser de cuidado diurno por lo que algunas veces no cuenta con dormitorios. Pasillos y espacios adaptados a la normativa, Ley 7600, accesos a nivel y rampas, pasillos con ancho mínimo de 1,20 m. Cerraduras a una altura máxima de 1,00 m. Espacios de maniobra con un diámetro mínimo de 1,50 m, espacios libres con un ancho mínimo de 90 cm, baños con mecanismos de seguridad, iluminación natural y artificial de buena calidad, distribución de agua mediante uso de bomba eléctrica, ventilación adecuada, barandas y pasamanos de seguridad. Lámparas de emergencia con sensor de movimiento para los pasillos, detectores de humo, alarmas sonoras. Edificios de una planta.
VALOR	¢430 000 / m²

6.1.16.2. Tipo HR02

Vida Útil	90 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto exterior o interior y/o paredes interiores de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, divisiones livianas, cortafuego.

Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Lámina estructural de hierro esmaltado, policarbonatos, metalock. Canoas y bajantes de hierro galvanizado y/o de PVC.
Cielos	Tablilla PVC, metálicos o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar suspendido con marco de aluminio, con pasta y pintura vinílica, en apariencia corrida.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar, con losa de concreto.
Pisos	Contrapiso o entepiso de concreto con recubrimiento de terrazo, porcelanato, cerámica de buena calidad, antiderrapante.
Baños	Baterías de baño tipo normal en áreas sociales, comunes, uno tipo bueno en cada dormitorio y para el personal.
Otros	Recepción, administración, trabajo social, consultorio y enfermería. Áreas de convivencia como salones, salas de televisión, juegos y lectura. Pasillos, cocinas y salones adaptados a la normativa, Ley 7600, accesos a nivel y rampas, pasillos con ancho mínimo de 1,20 m. Cerraduras a una altura máxima de 1,00 m. Espacios de maniobra con un diámetro mínimo de 1,50 m, espacios libres con un ancho mínimo de 0,90 m. Baños con mecanismos de seguridad, de buena iluminación natural y artificial calidad, distribución de agua mediante uso de bomba eléctrica, ventilación adecuada, barandas y pasamanos de seguridad. Texturas en bordes e indicadores de luz para personas ciegas, con deficiencia visual o deficiencia auditiva, lámparas de emergencia con sensor de movimiento para los pasillos, detectores de humo, alarmas sonoras de emergencia, timbres e interfonos para los dormitorios. Ascensor. Edificios de una a dos plantas.
VALOR	¢595 000 / m²

6.1.16.3. Tipo HR03

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, repello fino, fachaletas, algunas áreas con enchapes de piedra, ladrillo, azulejo u otros. Paredes con fibra para cortar fuego. Alturas de la primera planta de 3,00 m a 3,50 m y en las superiores de 2,80 m a 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, policarbonatos, láminas de tipo termo acústicas, tipo metalock losa de concreto impermeabilizada con asfalto o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Cielos	Tablilla PVC, metálicos o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar suspendido con marco de aluminio, con pasta y pintura vinílica, en apariencia corrida.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar, con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato, terrazo, losetas o en rollo antiestático, cerámica de buena calidad todos antiderrapante.
Baños	Baterías de baño tipo normal en áreas sociales, comunes, de convivencia, de televisión, de lectura u otros, medios baños en áreas administrativas, uno tipo bueno en cada dormitorio.
Otros	Recepción, administración, trabajo social, consultorio, enfermería, registros médicos o archivo de expedientes, consultorios de especialidades médicas como fisioterapia y terapia del habla y ocupacional, nutriólogos, trabajadoras gerontológicas, psicólogos geriatras y otros, enfermería en cada planta. Áreas de convivencia como salones, salas de televisión, juegos y lectura. Pasillos, cocinas y salones adaptados a la normativa, Ley 7600, accesos a nivel y rampas, pasillos con ancho mínimo de 1,20 m. Cerraduras a una altura máxima de 1,00 m. Espacios de maniobra con un diámetro mínimo de 1,50 m, espacios libres con un ancho mínimo de 90 cm. Baños con mecanismos de seguridad, iluminación natural y artificial de buena calidad, distribución de agua mediante uso de bomba eléctrica, ventilación adecuada, barandas y pasamanos de seguridad. Texturas en bordes e indicadores de luz para personas ciegas, con deficiencia visual o deficiencia auditiva, lámparas de emergencia con sensor de movimiento para los pasillos, detectores de humo, alarmas sonoras de emergencia, timbres e interfonos para los dormitorios. Ascensor. Edificios de una a dos plantas.

VALOR **€810 000 / m²**

6.1.17. **Locales Comerciales**

6.1.17.1. **Tipo LC01**

Vida Útil	45 años.
Estructura	Contenedores reciclados de acero o aluminio y madera contrachapada, anclados sobre cimientos de concreto elevados del suelo. Puede tener contrapisos de concreto sobre los cuales se asienta el contenedor.
Paredes	Recubrimiento en el exterior con pintura epóxica y en el interior con material aislante térmico, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Cubierta	Este elemento corresponde a la parte superior del contenedor.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.

Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Metal con madera aglomerada o vinílicos.
Baños	Un cuarto de baño tipo económico.
Otros	Puerta de vidrio o metal, cerrajería económica, ventanas de vidrio y marcos de aluminio. Instalación eléctrica o electromecánica básica, no está acondicionado para habitarlo de manera permanente por lo que el uso es temporal, esto lo hace diferente de una vivienda en contenedor. Dimensiones internas de un contenedor: 2,35 m de ancho por 5,89 m de largo por 2,40 m de alto, área promedio de 13,84 m ² o 2,35 m de ancho por 12,19 m de largo por 2,70 m de alto, área promedio de 28,64 m ² por módulo o contenedor. Algunos locales están conformados por dos o más contenedores, uno sobre otro, en cuyo caso se suman ambas áreas por el valor unitario. Locales de una a dos plantas.
VALOR	€235 000 / m²

6.1.17.2. Tipo LC02

Vida Útil	75 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado y madera de 5 cm x 7,5 cm.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, madera. Alturas de 2,50 m.
Cubierta	Cerchas de madera. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Lámina de madera aglomerada o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, coladas en sitio, o metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.
Pisos	Porcelanato o cerámica económica.
Baños	Un cuarto de baño tipo económico.
Otros	Ventanas de dimensiones regulares, áreas pequeñas. Locales de una a dos plantas.
VALOR	€285 000 / m²

6.1.17.3. Tipo LC03

Vida Útil	90 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Algunos enchapes de cerámica económica. Alturas de 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de madera. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio o láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada.
Pisos	Porcelanato o cerámica de mediana calidad o similar.
Baños Otros	Un cuarto de baño tipo económico. Entrada sencilla, los marcos de las vitrinas de aluminio. Locales de una a dos plantas.
VALOR	¢295 000 / m²

6.1.17.4. Tipo LC04

Vida Útil	95 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, con enchapes de cerámica de buena calidad. Alturas de 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado, precinta de láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido o similar, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato o cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.

Otros Diseño de fachada con amplias vitrinas con marcos de aluminio, tubos fluorescentes. Cortina metálica. Bodega en la parte posterior. Locales de una a dos plantas.

VALOR **€340 000 / m²**

6.1.17.5. Tipo LC05

Vida Útil 105 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto o prefabricado, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, repello fino o concreto. Algunos enchapes de cerámica, aluminio compuesto y/o policarbonato. Alturas mayores de 3,00 m.

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 Tablilla PVC, o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido o similar, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.

Pisos Porcelanato, cerámica de buena calidad o similar.

Baños Un cuarto de baño tipo normal.

Otros Amplias vitrinas con marcos de aluminios anodizado color bronce o negro. Luces indirectas, muy común el uso de tonos metálicos. Rótulos luminosos. Bodega en la parte posterior. Locales de una a dos plantas.

VALOR **€400 000 / m²**

6.1.17.6. Tipo LC06

Vida Útil 120 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto o prefabricado láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, paneles de aluminio compuesto y/o policarbonato o similar. Alturas dobles o mayores de 3,00 m.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar. Precintas de poliestireno. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Cielos	Perfil metálico esmaltado, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, suspendido con marco de aluminio, tablilla de maderas finas o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato o similar, cerámica importada de tránsito pesado de muy buena calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo 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, bodega en la parte posterior. Locales de una a dos plantas.
VALOR	¢470 000 / m²

Nota: Para efectos del presente manual el local comercial es aquel que tiene acceso directo desde la calle, con áreas menores a 500,00 m².

6.1.18. Edificios Comerciales

6.1.18.1. Tipo EC01

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Altura de paredes en la primera planta mayor que las restantes.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o perfiles metálicos con losa de concreto armado.
Pisos	Terrazo, vinil o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo económica.
Otros	Fachadas sencillas, planas, con amplias ventanas con marcos de aluminio, vitrinas en la primera planta y ascensor. Edificios de una a cinco plantas.
VALOR	¢295 000 / m²

6.1.18.2. Tipo EC02

Vida Útil	100 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Altura de paredes en la primera planta mayor que en las restantes.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o similar coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal. Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Diseño en fachadas, amplias ventanas con marcos de aluminio anodizado, amplias vitrinas en la primera planta. Edificios de una a diez plantas.
VALOR	¢420 000 / m²

6.1.18.3. Tipo EC03

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, con diseños especiales para luces indirectas.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato, cerámica de tránsito pesado de excelente calidad.
Baños	Dos baterías de baño tipo buena, dos cuartos de baño tipo bueno.

Otros Fachadas con buen diseño, ventanas de piso a cielo en la fachada principal con marcos de aluminio anodizado natural, incluye ascensor. Edificios de una a más de diez plantas.

VALOR €570 000 / m²

6.1.19. Centros Comerciales

6.1.19.1. Tipo CC01

Vida Útil 80 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o de perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto sisados, láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Algunos sectores de bloques de concreto con repello fino, láminas estructurales con poliestireno en algunos sectores de la fachada o de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Alturas de 6,00 m a 7,00 m.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado, precinta de láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada, canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Cielos Sin cielos en áreas comunes y en los locales con láminas de poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos Viguetas prefabricadas o similar, con losa de concreto.

Pisos Concreto armado con doble malla electrosoldada, repello con acabado lujado, con acabados en cerámica de buena calidad o similar, terrazo o vinil.

Baños Una batería de baño tipo normal, medios cuartos de baño tipo normal en locales.

Otros Diseño sencillo en fachadas, con amplias ventanas de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas, portones en los extremos de metal. Edificios conocidos como plazas, de una a tres plantas, de quince a más de cincuenta locales con acceso directo a zona de parqueo.

VALOR €325 000 / m²

6.1.19.2. Tipo CC02

Vida Útil 100 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes	Bloques de concreto con repello fino, láminas estructurales con poliestireno en algunos sectores de la fachada. láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Alturas de 6,00 m a 7,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar, canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal, cuartos de baño tipo normal en algunos locales.
Otros	Diseño sencillo en fachadas, amplias ventanas de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas, incluye ascensor y en algunos casos escaleras eléctricas. Edificios conocidos como plazas, de una a tres plantas, de quince a más de cincuenta locales con acceso directo a zona de parqueo.
VALOR	¢420 000 / m²

6.1.19.3. Tipo CC03

Vida Útil	110 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Divisiones internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Alturas de 6,00 m a 7,00 m en locales y de varias plantas libres en espacios de reunión.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural y acrílica. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar, con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de mediana calidad, porcelanato o similar en locales comerciales y de tránsito pesado en pasillos y escaleras.
Baños	Baterías de baño tipo normal, cuartos de baño tipo normal en algunos locales.
Otros	Buenos diseños en fachadas. Amplias ventanas de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas. Estacionamiento bajo cubierta, incluye ascensor y escaleras eléctricas. Edificios conocidos como Malls, de una a tres

plantas, de treinta a más de doscientos locales con acceso directo a zona de parqueo.

VALOR **¢440 000 / m²**

6.1.19.4. Tipo CC04

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos de alma llena.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, muros de concreto. Enchapes de piedra o similar, divisiones internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas de 6,00 m a 7,00 m en locales y de varias plantas libres, en espacios de reunión.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial de tubo de hierro, expuesta. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, acrílicas y policarbonatos. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar, con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de buena calidad en locales y de tránsito pesado en áreas de circulación, porcelanato de buena calidad, madera laminada, vinílicos o de concreto reforzado y abrigantado en locales.
Baños	Baterías de baño tipo buena. Cuartos de baño tipo normal en algunos locales.
Otros	Buenos diseños en fachadas con amplias ventanas de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas, en cada local y buenos diseños en locales comerciales y áreas de circulación. Portones plegables de cortina. Presentan servicios como centros de comidas, cines, juegos infantiles y espacios centrales multiuso. Escaleras eléctricas, ascensores, planta eléctrica de emergencia, estacionamiento bajo cubierta. Edificios conocidos como Malls, de una a tres plantas y de treinta a más de doscientos locales.

VALOR **¢455 000 / m²**

6.1.19.5. Tipo CC05

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos de alma llena.

Paredes	Bloques de concreto, repello fino, muros de concreto armado. Enchapes de piedra o similar, divisiones internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto, vidrio. Alturas de 6,00 m a 7,00 m en locales y de varias plantas libres, en espacios de reunión.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos alma llena, malla espacial de perfiles metálicos expuestos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, acrílicas y policarbonatos. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial.
Entrepisos	Viguetas pretensadas, doble T o similar, con losa de concreto.
Pisos	Cerámica y laminados de buena calidad en locales. En áreas de circulación terrazo, concreto con acabado en pintura y/o cerámica de tránsito pesado en áreas de circulación.
Baños	Baterías de baño tipo muy buena. Cuartos de baño tipo normal en algunos locales.
Otros	Buenos diseños en fachadas con amplias ventanas de exhibición con marcos de aluminio en cada local. Buenos diseños en fachadas, locales comerciales y áreas de circulación. Portones plegables de cortina. Área de comidas, cines, juegos infantiles y espacios centrales multiuso. Barandales de tubo metálico con vidrio. Escaleras eléctricas, bandas transportadoras y ascensores, planta eléctrica de emergencia. Estacionamiento bajo cubierta. Edificios conocidos como Malls, de dos a cuatro plantas, con más de doscientos locales.

VALOR **¢480 000 / m²**

6.1.19.6. Tipo CC06

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos 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 láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas de 6,00 m a 7,00 m en locales y de varias plantas libres, en espacios de reunión.
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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial.

Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas, doble T o similar, con losa de concreto.
Pisos	Cerámica, alfombra y pisos laminados de buena calidad en locales. En áreas de circulación como pasillos y áreas comunes terrazo, concreto con acabado en pintura y/o cerámica de tránsito pesado de excelente calidad.
Baños	Baterías de baño tipo muy buena, cuartos de baño tipo bueno en algunos locales.
Otros	Buenos diseños en fachadas, en locales comerciales y en áreas de circulación. Amplias ventanas, con marcos de aluminio. Incluye área de comidas, cines, juegos infantiles y espacios centrales multiuso. Barandales de tubo metálico con vidrio. Escaleras eléctricas, bandas transportadoras y ascensores, planta eléctrica de emergencia, estacionamiento bajo cubierta. Edificios conocidos como Malls, de cuatro a cinco plantas, con más de doscientos locales.

VALOR **¢495 000 / m²**

Nota: Los centros comerciales se definen en el presente manual como edificios de una o más plantas, para uso comercial, oficinas, diversión y deporte. Presentan locales comerciales, oficinas, áreas de comidas, cines, bodegas, centros de negocios y áreas de deporte. Amplios pasillos de circulación, baterías de servicios sanitarios en las diferentes plantas, amplias áreas de uso común para relajación o reunión, con elementos decorativos, estacionamiento bajo techo, todos los servicios en un solo edificio. Escaleras eléctricas, bandas transportadoras y ascensores. En un centro comercial los estacionamientos externos al edificio, se valoran por aparte. La cantidad de plantas y locales comerciales, puede o no coincidir con el CC que se está valorando, por lo que no debe interpretarse como un parámetro de definición para la tipificación, sino como una guía para la valoración.

6.1.20. **Edificios de Oficinas**

6.1.20.1. **Tipo EO01**

Vida Útil	80 años.
Estructura	Mampostería integral o prefabricado.
Paredes	Externas de bloques de concreto con repello quemado, divisiones internas en láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar. Altura de paredes en la primera planta mayor que en las restantes.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar, con losa de concreto armado.
Pisos	Terrazo, cerámica económica o similar.
Baños	Dos cuartos de baño tipo económico por planta.

Otros Estos edificios presentan acabados sencillos, ventanas con marcos de aluminio. Edificios de una a cinco plantas. La primera puede estar dedicada a comercio.

VALOR €400 000 / m²

6.1.20.2. Tipo EO02

Vida Útil 100 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes Externas de bloques de concreto con repello fino o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Divisiones internas de láminas livianos en láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar. Altura de paredes en la primera planta mayor que en las restantes.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado, tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Cielos Láminas de poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos Prefabricados con viguetas pretensadas o similar, con losa de concreto.

Pisos Cerámica de mediana calidad o similar.

Baños Dos cuartos de baño tipo normal por planta.

Otros Presentan acabados sencillos, ventanas con marcos de aluminio, no incluye ascensor. Edificios de una a cinco plantas. La primera puede estar dedicada a comercio.

VALOR €480 000 / m²

6.1.20.3. Tipo EO03

Vida Útil 105 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes Externas bloques de concreto con repello quemado, divisiones internas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado, tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.

Cielos	Láminas de poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Dos cuartos de baño tipo económico por planta.
Otros	Estos edificios presentan acabados sencillos, con una altura de paredes en la primera planta mayor que en las restantes, ventanas con marcos de aluminio, incluye ascensor. Edificios de una a más de cinco plantas. La primera puede estar dedicada a comercio.
VALOR	¢595 000 / m²

6.1.20.4. Tipo EO04

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Externas bloques de concreto con repello fino y fachaletas. Divisiones internas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar, aluminio compuesto.
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 o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial. Láminas acrílicas en algunas zonas.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato y cerámica mediana calidad, alfombras de regular calidad o similar.
Baños	Dos cuartos de baño tipo bueno por planta.
Otros	Edificios con diseños en volumetrías modulares, tensores, pérgolas, ventanas en muro cortina de vidrio insulado, con buen acabado. Incluye ascensor, tanque de almacenamiento de agua potable, bomba eléctrica y tanque hidroneumático. Edificios de una a más de diez plantas, la primera puede estar dedicada a comercio.
VALOR	¢665 000 / m²

6.1.20.5. Tipo EO05

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
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 de vidrio y marcos de aluminio, divisiones interiores de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado o similar. Canoas y bajantes internos ocultos, de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial. Láminas acrílicas en algunas zonas.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica, alfombra de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo buena por planta. Previstas para cuartos de baño a cada 40,00 m ² aproximadamente de área de oficinas.
Otros	Edificios con buenos acabados. Ventanas de piso a cielo de vidrio insulado en fachada de la primera planta, incluye ascensor, tanque de almacenamiento de agua potable, bomba eléctrica y tanque hidroneumático. Planta eléctrica de emergencia, parqueo bajo techo. Edificios de una a más de quince plantas, la primera puede estar dedicada a comercio.
VALOR	€730 000 / m²

6.1.20.6. Tipo EO06

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de mampostería y concreto armado colado en sitio o prefabricados, repello fino, amplios sectores de fachada con muro cortina con marco de aluminio anodizado. Paredes internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado o similar. Canoas y bajantes internos ocultos, de hierro galvanizado o PVC.

Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial. Láminas acrílicas en algunas zonas.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas de concreto doble T o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de buena calidad, alfombra de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baños tipo muy buena por planta. Previstas para un cuarto de baño en cada 40,00 m ² aproximadamente de área de oficinas.
Otros	Edificios con muy buenos acabados. Amplias ventanas de piso a cielo con vidrio insulado y marcos de aluminio anodizado en fachada de la primera planta, incluye dos ascensores, tanque de almacenamiento de agua potable, bomba eléctrica y tanque hidroneumático. Planta eléctrica de emergencia, parqueo bajo techo. Edificios de una a más de quince plantas, la primera puede estar dedicada a comercio.
VALOR	€885 000 / m²

6.1.20.7. Tipo EO07

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de mampostería y concreto armado colado en sitio o prefabricados, repello fino, amplios sectores de fachada con muro cortina con marco de aluminio anodizado. Paredes internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Cubierta de láminas onduladas de hierro galvanizado con teja de barro de primera calidad. Canoas y bajantes internos ocultos, de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido y material acústico, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial. Láminas acrílicas en algunas zonas.
Entrepisos	Prefabricado con viguetas de concreto doble T o similar con losa de concreto.
Pisos	Mármol, porcelanato o similar de primera calidad en áreas comunes. En oficinas alfombra, pisos laminados y cerámica de muy buena calidad.
Baños	Dos baterías de baño tipo inteligente por planta. Prevista para un cuarto de baño tipo bueno por cada 30,00 m ² aproximadamente de área de oficinas.
Otros	Fachadas elegantes de arquitectura moderna con diseños especiales. Ventanas con marcos de aluminio anodizado, vidrio reflectivo y/o vidrio insulado. Instalación

para aire acondicionado con 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, ducto de basura, tanques de almacenamiento de agua potable con sistema hidroneumático. Ascensores tipo hidráulico, uno o dos sótanos de parqueo. Edificios de una a más de quince plantas, la primera puede estar dedicada a comercio.

VALOR **¢985 000 / m²**

6.1.21. Edificios Educativos

6.1.21.1. Tipo EA01

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas prefabricadas y vigas de perfiles metálicos.
Paredes	Baldosas prefabricadas con repellos sisados e impermeabilizados, lámina de cemento de alta resistencia, con refuerzo de malla interior, internas con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar de doble forro, repello fino y pintura.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, láminas onduladas de hierro esmaltado N°26. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, precinta de fibra mineral.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Contrapiso de concreto con terrazo de buena calidad.
Baños	Sin baños.
Otros	Corresponde al aula aislada de 72,00 m ² , compuesta por un módulo con espacio interno para enseñanza, corredor frontal y acera posterior, bebederos, ventanas con celosías y vidrio fijo escarchado, con marco de aluminio y verjas de perfiles de RT, puerta frontal y posterior de metal con perfiles de RT, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas. Batería de baño tipo económica aparte.

VALOR **¢245 000 / m²**

6.1.21.2. Tipo EA02

Vida Útil	90 años.
Estructura	Columnas prefabricadas y vigas de perfiles metálicos.
Paredes	Baldosas prefabricadas con repellos sisados e impermeabilizados, lámina de cemento de alta resistencia, con refuerzo de malla interior, internas con láminas

de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar doble forro, repello fino y pintura, precinta de fibra mineral.

Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, láminas onduladas de hierro esmaltado N°26. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Contrapiso de concreto con terrazo de buena calidad.
Baños	Sin baños.
Otros	Corresponde al aula adosada o pabellones de 72,00 m ² por módulo, con dos unidades mínimo y cinco máximas. Espacio interno para enseñanza, corredor frontal y acera posterior, bebederos, ventanas con celosías y vidrio fijo escarchado con marco de aluminio y verjas de perfiles de RT, puerta frontal y posterior de metal con perfiles de RT, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas.

VALOR **€185 000 / m²**

6.1.21.3. Tipo EA03

Vida Útil	90 años.
Estructura	Sistema autonivelante o fijo compuesto de elementos de acero galvanizado y placas aisladas en forma de pedestales de concreto como cimentación, con anclajes, pedestal nivelador, cuerda y perfiles de cimentación. Columnas de acero galvanizado a cada 1,22 m.
Paredes	Láminas modulares livianas de policloruro de vinilo espumado PVC de células cerradas, conocido como mega pared o mega wall por su nombre en inglés, con aislante térmico, celdas rellenas con concreto. Altura de 2,75 m, y hasta 11,90 m en proyectos específicos.
Cubierta	Cerchas de acero galvanizado en calibres 14,16 y 18 según diseño, cubierta de lámina ondulada o rectangular esmaltada, teja de hierro galvanizado o láminas de hierro galvanizado, con aislamiento, con canoas y bajantes.
Cielos	Emplantillado metálico al ras de los largueros de perfiles metálicos y tablilla de PVC.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Losa de concreto de 10 cm de espesor, acabados de concreto lujado, cerámica o similar.
Baños	Sin baños.

Otros Puertas y marcos de ventanas de PVC de seguridad, cerrajería de buena calidad, aula con un área de 54,00 m², módulos de dos aulas adosadas con un área de 108,00 m², rampas de acceso.

Valor €365 000 / m²

6.1.21.4. Tipo EA04

Vida Útil 105 años.

Estructura Mampostería integral o prefabricado y vigas de perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto o elementos prefabricados, láminas de fibra de vidrio y yeso, tablacemento, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, 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 yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos Prefabricados con viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.

Pisos Cerámica de tránsito pesado o similar.

Baños Dos baterías de baño tipo buena.

Otros Son módulos diseñados para aulas de una a más plantas. Ventanas con vidrio traslúcido y marcos de aluminio natural. Sistema electromecánico diseñado de acuerdo a las normas existentes para este tipo de edificaciones. Puertas exteriores de vidrio con marco de aluminio natural e internas de madera laminada, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas.

VALOR €615 000 / m²

6.1.21.5. Tipo EA05

Vida Útil 105 años.

Estructura Mampostería integral o prefabricado y vigas de perfiles metálicos.

Paredes Baldosas prefabricadas con repello fino sisados e impermeabilizados, lámina de cemento de alta resistencia con refuerzo de malla interior, internas con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar doble forro, repello fino y pintura.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, precinta de fibra mineral.

Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto con terrazo de buena calidad o similar.
Baños	Un baño tipo normal.
Otros	Edificios diseñados para soda con áreas de preparación, servicio de alimentos y cocina. De una planta, ventanas con marcos de aluminio natural y celosías, verjas, puerta frontal y posterior de metal con perfiles de RT. Sistema electromecánico especialmente diseñado para los equipos necesarios, trampas de grasa, extractores de grasa, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas.
VALOR	¢270 000 / m²

6.1.21.6. Tipo EA06

Vida Útil	110 años.
Estructura	Mampostería integral o concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto, elementos prefabricados con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Alturas de 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas acanaladas de hierro rectangular esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica de alto tránsito o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo buena.
Otros	Edificios diseñados para soda con áreas de preparación, servicio de alimentos y cocina. De una planta. Amplias ventanas con marcos de aluminio natural. Sistema electromecánico especialmente diseñado para los equipos necesarios, trampas de grasa, extractores de grasa, sistemas contra incendio, rampas, con detectores de humo y sirenas.
VALOR	¢695 000 / m²

6.1.21.7. Tipo EA07

Vida Útil	110 años.
Estructura	Columnas prefabricadas y vigas en perfiles metálicos.
Paredes	Baldosas prefabricadas con repellos sisados e impermeabilizados, lámina de cemento de alta resistencia con refuerzo de malla interior, internas con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar de doble forro, repello fino y pintura.
Cubierta	Cerchas perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, precinta de fibra mineral.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Contrapiso de concreto con terrazo de buena calidad.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal.
Otros	Edificio diseñado para oficinas administrativas de una institución educativa, incluye oficinas, una sala para reunión con cuarto de baño, corredor frontal y acera posterior salas de reunión. Ventanas con celosías y vidrio fijo, con marcos de aluminio y verjas de perfiles de RT, puerta frontal y posterior de metal con perfiles de RT, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas, sistema altavoz.
VALOR	¢330 000 / m²

6.1.21.8. Tipo EA08

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, elementos prefabricados con repello fino. Muros de concreto armado expuesto, elementos prefabricados. Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Divisiones internas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada. o de yeso, cemento y fibra de vidrio. Alturas de 2,60 m.
Cubierta	Cerchas perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal por planta.
Otros	Edificio diseñado para oficinas adivas de una institución educativa, incluye oficinas, y salas de reunión. Ventanas con marcos de aluminio anodizado natural, vidrio traslúcido, con celosías. Hasta cuatro plantas, rampas, sistema contra incendio con detectores de humo y sirenas sistema altavoz.
VALOR	¢660 000 / m²

6.1.21.9. Tipo EA09

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, concreto colado en sitio o ladrillo con materiales acústicos, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, diseños especiales para tal fin. Alturas superiores a 6,00 m.
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 con losa de concreto colado, en el área de cabinas.
Pisos	Concretos con alfombra o madera y diseños con pendiente.
Baños	Baterías de baño tipo buena.
Otros	Auditorio independiente, edificación diseñada específicamente para actividades culturales y administrativas como presentaciones, conferencias, graduaciones y más, localizados especialmente para universidades o centros cívicos, con pendientes y ángulos que permitan la correcta acústica, capacidad para 250 personas o más. El valor de las butacas no debe considerarse por ser elementos muebles, rampas, sistema contra incendio con detectores de humo y sirenas, sistema altavoz.
VALOR	¢990 000 / m²

6.1.21.10. Tipo EB01

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas prefabricadas y vigas en perfiles metálicos.

Paredes	Baldosas prefabricadas con repellos sisados e impermeabilizados, lámina de cemento de alta resistencia con refuerzo de malla interior, internas con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, repello fino y pintura.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado N°26. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, precinta de fibra mineral.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Contrapiso de concreto con terrazo o cerámica de buena calidad.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal.
Otros	Edificación diseñada para biblioteca, espacios para estudio grupal y otro para estudio individual, archivo, estanterías. Ventanas con vidrio fijo escarchado, con marco de aluminio, verjas, puerta frontal y posterior de metal, con perfiles de RT, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas.
VALOR	€230 000 / m²

6.1.21.11. Tipo EB02

Vida Útil	110 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o elementos prefabricados con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Alturas de 3,00 m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal.
Otros	Edificación diseñada para biblioteca, espacios para estudio grupal e individual, archivos, paredes altas, espacios abiertos con estanterías. Amplias ventanas en fachada principal, con marcos de aluminio natural, vidrio traslúcido con celosías, linternillas y vidrio fijo. Adecuados niveles de iluminación, puerta frontal

y posterior de metal con perfiles de RT, edificios de varias plantas, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas.

VALOR **€640 000 / m²**

6.1.21.12. Tipo EL01

Vida Útil	110 años.
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, elementos prefabricados con repello fino. Muros de concreto armado expuesto, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas de 3,00 m o más.
Cubierta	Cerchas perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado de alto grado de dureza, resistentes a productos abrasivos o similar.
Baños	Dos o tres baterías de baño tipo normal.
Otros	Son edificios diseñados para laboratorio de química, física o similar. Ventanas con marcos de aluminio anodizado natural, ventilación por celosías o linternillas. Sistema electromecánico especialmente diseñado para los equipos necesarios. Muebles fijos de concreto con enchape de azulejo o melanina, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas.

VALOR **€865 000 / m²**

6.1.21.13. Tipo EU01

Vida Útil	120 años.
Estructura	Vigas y columnas en concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, paredes prefabricadas o coladas en sitio, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto.

Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, mallas espaciales de tubo de hierro. Lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado, domos y láminas acrílicas. Canoas y bajantes internos ocultos, de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Prefabricado de viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal por planta, cuartos de baño tipo normal en áreas de oficina.
Otros	Edificios diseñados específicamente para uso educativo universitario, incluyen aulas, oficinas administrativas, área de comidas, laboratorios de cómputo, medicina, biblioteca y otros en una misma edificación. Buen diseño de fachada. Amplias ventanas 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. Edificios de varias plantas con amplios vestíbulos, pasillos con barandales de tubo metálico, rampas, sistema contra incendios con detectores de humo y sirenas.

VALOR **¢800 000 / m²**

Nota: Los edificios educativos corresponden a infraestructura escolar, colegial y universitaria. También se describen las aulas, soda, laboratorio, biblioteca, oficinas administrativas y auditorio de manera independiente 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.

6.1.22. **Hospitales**

6.1.22.1. **Tipo HP01**

Vida Útil	90 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos. Diseño conforme a edificaciones de servicios de salud.
Paredes	Bloques de concreto exterior o interior y/o paredes interiores con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Lámina estructural de hierro esmaltado, láminas de tipo termo acústicas, tipo metalock, canoas y bajantes de hierro galvanizado y/o de PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, con pasta y pintura en apariencia corrida.

Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similares.
Pisos	Terrazo, porcelanato y/o cerámica.
Baños	Baterías de baño tipo normal en áreas de atención al público y para el personal.
Otros	Edificios construidos de conformidad con la infraestructura hospitalaria básica, en esta tipología se ubican por ejemplo los Equipos Básicos de Atención Integral en Salud (EBAIS). Cuenta con las siguientes áreas o servicios: Asistentes Técnicos de Atención Primaria en Salud (ATAPS), atención ambulatoria: consultorios médicos, preconsulta, y curaciones, registros médicos (archivo de expedientes), oficina administrativa, depósitos para deshechos, entrega de medicamentos, área de espera, puertas de metal, marcos de puertas y ventanas de acero, vidrios especiales contra incendios. Equipamiento Industrial: sistema de seguridad y vigilancia, sistema de altavoz, extintores. Edificios de una a dos plantas.

VALOR **¢670 000 / m²**

6.1.22.2. **Tipo HP02**

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos. Diseño conforme a edificaciones de servicios de salud.
Paredes	Bloques de concreto exterior o interior y/o paredes interiores de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, divisiones livianas en vidrio o sistema modulares de oficinas, fachaletas, algunas áreas con enchapes de piedra, ladrillo, azulejo u otros. Paredes con fibra para el cortafuego.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Lámina estructural de hierro esmaltado, policarbonatos, láminas de tipo termo acústicas, metalock. Canoas y bajantes de hierro galvanizado y/o de PVC.
Cielos	Metal, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, con pasta y pintura en apariencia corrida.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Terrazo, porcelanato, vinílico en loseta o en rollo antiestático, pintura epóxica. Pisos monolíticos.
Baños	Baterías de baño tipo buena cerca de áreas de atención al público y para el personal.
Otros	Edificios construidos de conformidad con la infraestructura hospitalaria básica, en esta tipología se ubican Sedes de Área de Salud (Clínicas). Cuenta con las siguientes áreas o servicios: Esterilización de equipos, laboratorio, farmacia, diagnóstico por imágenes (rayos X, ultrasonido, mamografía), este servicio depende del nivel de la sede, emergencias (observación, sala de choque, salas

de cirugía, inhaloterapia), consulta externa y especialidades médicas, administración, trabajo social, registros médicos (archivo de expedientes), mantenimiento (talleres), centro de acopio, casa de máquinas, bodegas de almacenaje. Puertas de doble hoja de metal, marcos de puertas y ventanas en acero, vidrios especiales contra incendios. Equipamiento Industrial: casa de máquinas, planta eléctrica, sistema de gases médicos, sistema de seguridad y vigilancia, sistema de altavoz, sistema contra incendios, sistema de agua caliente, planta de tratamiento. Edificios de una a varias plantas.

VALOR **¢1 055 000 / m²**

6.1.22.3. **Tipo HP03**

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos. Diseño conforme a edificaciones de servicios de salud.
Paredes	Bloques de concreto exterior o interior y/o paredes interiores con láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto, divisiones livianas en vidrio o sistema modulares de oficinas, fachaletas, algunas áreas con enchapes de piedra, ladrillo, azulejo u otros. Paredes con fibra para cortar fuego.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Lámina estructural de hierro esmaltado, policarbonatos, láminas de tipo termo acústicas, tipo metalock. Canoas y bajantes de hierro galvanizado y/o de PVC.
Cielos	Metal, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, con pasta y pintura en apariencia corrida.
Entrepisos	Prefabricados de viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Terrazo, porcelanato, vinílico en loseta o en rollo antiestático, pintura epóxica. Pisos monolíticos.
Baños	Una batería de baño tipo buena, por cada salón y en áreas de atención al público y para el personal.
Otros	Edificios construidos de conformidad con la infraestructura hospitalaria básica, en esta tipología se ubican los hospitales. Cuenta con las siguientes áreas o servicios: Hospitalización (encamados), quirófanos, partos, esterilización de equipos, laboratorio, farmacia, diagnóstico por imágenes (rayos X, ultrasonido, mamografía), lavandería, nutrición (cocina y comedor), emergencias (observación, sala de choque, salas de cirugía, inhaloterapia), consulta externa y especialidades médicas, administración, trabajo social, registros médicos (archivo de expedientes), mantenimiento (talleres), centro de acopio, casa de máquinas, bodegas de almacenaje. Puertas de doble hoja de metal, marcos de puertas y ventanas en acero, vidrios especiales contra incendios. Casa de máquinas: planta eléctrica, calderas, sistema de gases médicos, tubería de vapor, sistema de

seguridad y vigilancia, sistema de altavoz, sistema contra incendios, sistema de agua caliente, planta de tratamiento. Edificios de una a varias plantas.

VALOR **€1 315 000 / m²**

6.1.23. **Edificios Religiosos**

6.1.23.1. **Tipo CP01**

Vida Útil	110 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Alturas mínimas de 3,00 m.
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.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica de tránsito pesado de excelente calidad.
Baños	Dos cuartos de baño tipo bueno.
Otros	Capilla con amplias ventanas con vitrales. Puertas principales y laterales de hierro. Edificación de excelentes acabados.

VALOR **€475 000 / m²**

6.1.23.2. **Tipo ER01**

Vida Útil	95 años.
Estructura	Mampostería integral o perfiles metálicos.
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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Baterías de baño tipo normal, cuartos de baño tipo normal.
Otros	Presentan acabados de buena calidad. Aparte del espacio dedicado a culto, cuentan con salas de reunión, aulas, oficinas, pueden incluir habitaciones con baños y un área de cocina.
VALOR	€375 000 / m²

6.1.23.3. Tipo ER02

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo mixto, 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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica de muy buena calidad, madera laminados o similar.
Baños	Baterías de baño tipo buena, cuartos de baño tipo bueno y de buena calidad.
Otros	Presentan acabados de muy buena calidad. Aparte del espacio dedicado a culto, cuentan con salas de reunión, aulas, oficinas y otros, pueden incluir habitaciones con baños y un área de cocina.
VALOR	€480 000 / m²

6.1.23.4. Tipo ER03

Vida Útil	110 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o ladrillo mixto, 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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cerámica de muy buena calidad, madera laminados o similar.
Baños	Baterías de baño tipo buena. Cuartos de baño tipo bueno y de buena calidad.
Otros	Edificios cuyo espacio principal es para culto, presenta acabados de muy buena calidad con salas de reunión, aulas, oficinas y otros, pueden incluir habitaciones con baños y un área de cocina.

VALOR **¢525 000 / m²**

Nota: De conformidad con la Directriz ONT04-00, como lo indica la Ley N°7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en su art. N°4, inciso g). Los inmuebles que se dediquen al culto, no se valoran. Espacios utilizados para otros usos, como educativo, administrativo y otros, localizados dentro de la edificación o terreno, deben valorarse aplicando la tipología correspondiente.

6.1.24. **Restaurantes**

6.1.24.1. **Tipo RE01**

Vida Útil	90 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Alturas hasta 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de mediana calidad.
Baños	Tres o cuatro cuartos de baño tipo normal.
Otros	Enchape de azulejo de piso a cielo en cocina. Amplias ventanas con vidrios traslúcidos y marcos de aluminio, trampas de grasa, sistema electromecánico de diseño especial según las normas para restaurantes. Edificios de una a dos plantas.

VALOR **¢495 000 / m²**

6.1.24.2. Tipo RE02

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, enchape en fachada de loseta de barro, aluminio compuesto u otro. Alturas de 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado rectangular esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de buena calidad, baldosas, lozas y azulejos de cantera en la cocina.
Baños	Dos baterías de baño tipo buena.
Otros	Enchape de azulejo en cocina de piso a cielo, según las regulaciones respectivas. Amplias ventanas 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, área de juegos de doble altura, especial diseño de fachada. Edificios de una a dos plantas.
VALOR	€865 000 / m²

6.1.24.3. Tipo RE03

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, aluminio compuesto. Alturas de 3,00 m a 3,50 m.
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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, o similar con losa de concreto.

Pisos	Cerámica de muy buena calidad y baldosas, lozas y azulejos de cantera en la cocina.
Baños	Dos baterías tipo buena. Dos servicios sanitarios tipo bueno.
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. Amplias ventanas, marcos de aluminio color oscuro. Especial diseño de fachadas. Áreas de juegos para niños con ventanas de vidrio temperado. Edificios de una a dos plantas.
VALOR	¢895 000 / m²

6.1.24.4. Tipo RE04

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, láminas estructurales con poliestireno, de fibra de vidrio y yeso o de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, repello interior fino, repello exterior tipo colonial, aluminio compuesto o similar. Alturas de 3,50 m 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, Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas, o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica rústica o similar de muy buena calidad.
Baños	Dos o más cuartos de baño tipo muy bueno por planta.
Otros	Elegante diseño de fachada, amplias ventanas con diseños especiales banquetas y cornisas en concreto armado. Buques de puertas, marcos y guarniciones de madera fina. Escaleras de concreto con enchape de cerámica y borde de concreto colado, barandales de hierro forjado. Sistema electromecánico de especial diseño para restaurantes, salidas de agua caliente, parrillas, trampas de grasa. Hornos con ladrillo refractario. Edificios hasta tres plantas.
VALOR	¢1 050 000 / m²

Nota: Las edificaciones dentro de las tipologías de restaurantes, son aquellas diseñadas y construidas especialmente para el desarrollo de esa actividad. No se incluye en esta categoría casas con pequeñas remodelaciones para uso como restaurante o sodas, sin embargo, si la remodelación presenta un cambio sustantivo de instalaciones electromecánicas, parte de la estructura y espacios entre otros, donde el diseño y vocación original es completamente sustituido para adaptarse al nuevo uso, podrá valorarse como tal. Los estacionamientos externos se valoran por aparte.

6.1.25. Cabinas

6.1.25.1. Tipo CB01

Vida Útil	30 años.
Estructura	Bambú, sobre basas y/o zócalos de concreto, entramado de bambú con estructura de madera.
Paredes	Bambú entrelazado con caña brava y otros.
Cubierta	Cerchas de bambú. Láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes a dos o más aguas.
Cielos	Artesonado con bambú entrelazado con caña brava artesonado. En el primer piso, parte del cielo corresponde al mezzanine.
Entrepisos	De madera.
Pisos	De madera, piedra laja en el baño.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno.
Otros	Diseño variado, ventanales abatibles del mismo material de las paredes. Puede tener un mezzanine construido con el mismo material de la estructura. El baño es externo a la construcción, con ducha separada, con lavamanos con sobre de madera y eco-inodoros. Cocina compartida y energía solar.
VALOR	€175 000 / m²

6.1.25.2. Tipo CB02

Vida Útil	45 años.
Estructura	Contenedores reciclados de acero o aluminio y madera contrachapada, anclados sobre cimientos de concreto elevados del suelo. Puede tener contrapisos de concreto sobre los cuales se asienta el contenedor.
Paredes	Recubrimiento en el exterior con pintura epóxica y en el interior con material aislante térmico, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Cubierta	Este elemento corresponde a la parte superior del contenedor.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Metal con madera laminada o vinílicos.

Baños	Sin baños.
Otros	Cabina de fachada plana, sencilla, sin ventanas, utilizada como oficina en desarrollos residenciales o construcción de otras edificaciones. Puerta principal y posterior de metal, cerrajería económica. Instalación eléctrica o electromecánica básica. Un baño económico. El diseño base consiste en un solo contenedor o módulo, dimensiones internas de un contenedor: 2,35 m de ancho por 5,89 m de largo por 2,40 m de alto, área promedio de 13,84 m ² o 2,35 m de ancho por 12,19 m de largo por 2,70 m de alto, área promedio de 28,64 m ² .
VALOR	¢215 000 / m²

6.1.25.3. Tipo CB03

Vida Útil	45 años.
Estructura	Contenedores reciclados de acero o aluminio y madera contrachapada, anclados sobre cimientos de concreto elevados del suelo. Puede tener contrapisos de concreto sobre los cuales se asienta el contenedor.
Paredes	Son parte de la estructura del contenedor, divisiones internas de madera. Recubrimiento en el exterior con pintura epóxica y en el interior con material aislante térmico, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a un forro.
Cubierta	Este elemento corresponde a la parte superior del contenedor. En algunos casos, se adapta una estructura de perfiles metálicos con láminas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro expuestos u ocultos.
Cielos	Consiste en la parte superior del contenedor o recubierto con paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto con cerámica o madera laminada.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno.
Otros	Contenedores reciclados en diseños y tamaños variados. Baño en cada dormitorio, con ducha, lavados sobre un mueble central y eco-inodoros. Aire acondicionado y ventilador de alta gama. Cocina tipo económica y pila posterior. Puertas y ventanales corredizos en marco de aluminio con vidrio fijo Diseños variados Instalación electromecánica básica independiente y conexión de Wifi. Una o más plantas. En caso de localizarse otras obras separadas, se valoran por aparte.
VALOR	¢500 000 / m²

6.1.25.4. Tipo CB04

Vida Útil	50 años.
Estructura	Estructuras con varillas de acero, malla electrosoldada, recubiertas con cedazo y mortero lanzado.
Paredes	Mortero lanzado sobre estructura metálica.
Cubierta	Mortero lanzado sobre estructura metálica.
Cielos	Mortero lanzado sobre estructura metálica.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto lujado con pintura y figuras de variados diseños.
Baños	De uno a tres cuartos de baño tipo bueno, dependiendo de la cantidad de habitaciones.
Otros	Cabinas con diseños variados orgánicos imitando la naturaleza. Tanto la cubierta como las paredes y cielos, conforman un solo elemento dando continuidad en la forma. Puerta principal con marco metálico y vidrio. Ventanales amplios con diseños, en metal y vidrio. El baño con ducha, lavado e inodoro ecológico. Cabinas de una planta.
VALOR	€105 000 / m²

6.1.25.5. Tipo CB05

Vida Útil	50 años.
Estructura	Tubería de concreto reforzado con armadura de acero, sin recubrimiento exterior e interior; diámetro de 2,44 m. Sin cargas externas.
Paredes	De concreto reforzado, es parte de la estructura en tubería. En los extremos de la tubería con cerramiento y puerta con marco de aluminio con vidrio esmaltado hasta la mitad, el resto transparente; con lona, para la privacidad.
Cubierta	Tubería de concreto que hace la función de cubierta.
Cielos	Tubería de concreto que hace la función de cielo.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Lo compone la misma tubería y sobre este una plataforma de madera, donde se ubica la cama.

Baños	Batería de baño del tipo buena, externa y compartida.
Otros	Puede estar compuesta por un tubo, dos o tres acomodados de manera que dos quedan como base y otro en la parte superior conformando un triángulo. Generalmente la cocina y comedor es de uso compartido. Las baterías, cocina y comedor, se valoran por aparte. Instalación eléctrica independiente y conexión Wifi.
VALOR	¢160 000 / m²

6.1.25.6. Tipo CB06

Vida Útil	55 años.
Estructura	Mampostería integral o prefabricada.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado. Alturas de 2,40 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o metal con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada. con láminas de fibrocemento o losa de concreto armado.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal por cabina.
Otros	Cabinas de fachada sencilla, ventanas con marcos de aluminio anodizado. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	¢270 000 / m²

6.1.25.7. Tipo CB07

Vida Útil	60 años.
Estructura	Mampostería integral o perfiles metálicos.
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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, tablilla, artesonado de mediana calidad.

Entrepisos	Viguetas prefabricadas con losa de concreto armado.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal por cabina.
Otros	Diseño de fachada sencillo, ventanas con marcos de aluminio anodizado. Incluye sala, comedor, cocina con desayunador, mueble de cocina de madera, dos dormitorios. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	¢350 000 / m²

6.1.25.8. Tipo CB08

Vida Útil	70 años.
Estructura	Mampostería integral o perfiles metálicos.
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	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, tablilla, artesonado de mediana calidad.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas con losa de concreto armado.
Pisos	Cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno por cabina.
Otros	Diseño de fachada, amplias ventanas con marcos de aluminio anodizado color bronce o traslúcido. Incluye sala, comedor y cocina con desayunador, mueble de cocina mediano de madera o melamina, dos dormitorios, agua caliente, buenos acabados y terraza. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	¢380 000 / m²

6.1.25.9. Tipo CB09

Vida Útil	70 años.
Estructura	Mampostería integral y prefabricado, láminas estructurales sobre basas de concreto.
Paredes	Mampostería de bloques de concreto y tapichel de madera fina.

Cubierta	Cerchas en madera o metal, sobre estas, láminas de hierro galvanizado tipo teja a dos aguas, sin canoas.
Cielos	Tablilla PVC, o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio. Artesonado con madera fina, con tapichel interno y aleros de madera o tablilla de PVC.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas de concreto armado.
Pisos	Cerámica o porcelanato.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	En diseños variados. Presenta alturas dobles. Marcos de puertas y ventanas de madera o aluminio. Ventanas de dos hojas de madera y puertas de dos hojas de vidrio. Instalación eléctrica independiente y conexión de Wifi. Cocina tipo normal, en algunas ocasiones, compartida. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	€545 000 / m²

6.1.25.10. Tipo CB10

Vida Útil	105 años.
Estructura	Mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto, con puertas y ventanales corredizos, otras de abatir, con paños de vidrio fijo en marco de aluminio adonizado, para facilitar la circulación del aire. Algunas paredes internas en madera y altura de 2,30 m o más.
Cubierta	Cerchas en aluminio con cubierta de láminas de hierro galvanizado, tipo teja.
Cielos	Láminas de yeso, en diferentes niveles. A dos aguas, sin canoas. Con alturas diversas, dependiendo de la sección de la cabina.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas de concreto armado.
Pisos	Porcelanato.
Baños	Un cuarto de baño tipo muy bueno; con ducha enchapada y servicio bueno.
Otros	Instalación eléctrica independiente difusa o mixta, en varios colores, creando diferentes ambientes. Con conexión de Wifi. Mueble de cocina en madera contrachapada con fregadero. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	€875 000 / m²

6.1.25.11. Tipo CB11

Vida Útil	120 años.
Estructura	Muro de concreto reforzado en placa de hormigón en bruto o expuesto, sin recubrimiento exterior e interior; baldosas de concreto.
Paredes	Concreto reforzado, se complementan como parte de la estructura. Internas de madera de buena calidad o externas de vidrio. Algunas paredes de cocina alicatadas con azulejo o cerámica.
Cubierta	Placa de losa de concreto reforzado, con exposición de clavadores de madera, donde se localizan las lámparas.
Cielos	Concreto reforzado en placa de hormigón en bruto o expuesto, forma complemento de la estructura. Algunas láminas transparentes sobre estructura de madera.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Combinación de madera fina, cerámica, porcelanato o similar en diferentes niveles como escalinatas internas, otras zonas en baldosas de concreto molido que asemeja un piso viejo.
Baños	Cuarto de baño tipo muy bueno.
Otros	Aprovechamiento de desniveles en el terreno para localizar las construcciones. Cuarto de baño con doble lavado y su mueble, dos inodoros ecológicos, ducha con pared divisoria de madera. Instalación eléctrica independiente y conexión de Wifi. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	€985 000 / m²

6.1.25.12. Tipo CB12

Vida Útil	25 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera de buena calidad. De variadas formas, generalmente pentagonal. Algunas están adheridas a los troncos de los árboles.
Paredes	Madera de piso a cielo o hasta una altura de 1,50 m; en tela de lona u otro material, con ventanales abiertos.
Cubierta	Cerchas de madera. Con cubierta de hierro galvanizado o en tela de lona, que sirven de cielo.
Cielos	Sin cielo. El material de cubierta sirve de cielo.
Entrepisos	Vigas y tablonces de madera de buena calidad.

Pisos	Madera de buena calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno.
Otros	En diseños variados. Suspendidas con alturas hasta de 25,00 m sobre el nivel del suelo por tratarse de cabinas construidas en árboles. Escalera de madera al complejo. La ducha externa, separada en otra superficie. Unidades de una planta, separadas entre ellas con conectores como puentes de madera, en una se ubica la cocina y en la otra el dormitorio. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	€215 000 / m²

6.1.25.13. Tipo CB13

Vida Útil	30 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera de buena calidad en grandes dimensiones, y/o perfiles metálicos. De variadas formas como hexagonal y rectangular, principalmente.
Paredes	Tela de lona o plástico, con barandal de vidrio o malla que lo rodea a una altura de 1,20 m o más. La tela de lona o plástico se adapta a la forma de la estructura. Amplias aberturas que permiten la visibilidad hacia todos los lados de la construcción.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos o madera. Con cubierta del mismo material de las paredes. Piezas o largueros metálicos y/o de madera que soportan la lona o plástico. También pueden presentar lámina imitación teja.
Cielos	Sin cielo. El material de cubierta y paredes sirve de cielo.
Entrepisos	Vigas y tablones de madera de buena calidad.
Pisos	Tarimas de madera de buena calidad y/o malla de hierro.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno por unidad. El mismo se encuentra independiente de la habitación.
Otros	Diseños variados. Suspendidas. Escalera de madera hacia los pisos, las mismas sirven como conectores entre los diferentes módulos. El baño con ducha, lavado e inodoro ecológico. La cocina puede ser privada ubicada en una de las plantas o en algunos casos compartida. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	€325 000 / m²

6.1.25.14. Tipo CB14

Vida Útil	15 años.
Estructura	Bases de diversos tipos como plataformas de madera sobre basas de concreto, o sobre pilotes, losas de concreto, todas estas bases contienen los anclajes necesarios que sostienen la estructura de tubos galvanizados antioxidantes que funcionan como esqueleto de la estructura, dando forma de domos o cúpulas geodésicas.
Paredes	Tela PVC blanca impermeable ultra resistente que se adapta a la forma de la estructura. Ventanales adaptados en el material de las paredes con tela PVC transparente impermeable ultra resistente para las ventanas de la estructura y las entradas de luz o techo.
Cubierta Cielos	Igual al material de cerramiento del domo. Igual al material de cerramiento del domo.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Dependiendo del tipo de superficie que se utilice como base; pueden ser de madera fina, concreto lujado, grava o tierra, con variedad de diseños.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno, por unidad.
Otros	Diseños variados. El baño se encuentra independiente a la habitación, con paredes de láminas de yeso con enchape de cerámica o azulejo, ducha, lavado con mueble e inodoro ecológico. Generalmente la cocina es de uso compartido. Instalación eléctrica independiente y conexión de Wifi. Estructura para puerta/ o entrada de tela esférica, puede tener protector aislante, el cual elimina humedad y mantiene la temperatura estable dentro de la estructura. Cabinas de una planta.
VALOR	¢160 000 / m²

6.1.25.15. Tipo CB15

Vida Útil	90 años.
Estructura	Columnas y vigas combinadas de metal y madera, la mayor parte metálica; sobre basas de concreto rectangulares de 50 cm x 50 cm, empotrados, a una altura aproximada de 7,00 m o más desde el suelo.
Paredes	Livianas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada. y lona, con marcos de puertas y ventanas de madera e internas del mismo material. Marcos de puertas y ventanales en aluminio anodizado, con vidrio fijo y corredizo. Puertas internas decoradas.
Cubierta	Cerchas en hierro galvanizado y madera, que sostiene la lona afelpada.

Cielos	Lona reforzada a cuatro aguas sin canoas. Con altura de 4,00 m.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Tablilla de madera fina. Las secciones de los baños en concreto en bruto molido.
Baños	En los baños de porcelanato. Un cuarto de baño de lujo.
Otros	Dosel de madera sobre la cama. El baño con tina y lavamanos empotrado en mueble de mármol, con tubería de cobre. Piscina independiente en cada carpa, se valora por aparte. Instalación eléctrica independiente y conexión de Wifi. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	€710 000 / m²

6.1.25.16. Tipo CB16

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas combinada de metal y madera, la mayor parte metálica; sobre pilotes de concreto empotrados a una altura aproximada de 7,00 m o más desde el suelo.
Paredes	Madera fina en marcos de puertas y ventanas. Secciones de pasillos con bambú u otro material y barandal de madera. Puertas de madera en cejilla, para facilitar la circulación del aire y en la zona de entrada, puertas a dos cuadros.
Cubierta	Cerchas de madera con cubierta de láminas de hierro galvanizado.
Cielos	Artesonado con madera fina, a dos aguas sin canoas. Alturas diversas, dependiendo de la sección de la cabina.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Maderas finas, las secciones de los baños en concreto en bruto molido.
Baños	Tres cuartos de baño uno tipo muy bueno y dos buenos.
Otros	Diseños variados y sobre bases de concreto. El baño con ducha, lavado empotrados en muebles de madera, inodoro ecológico. La piscina se valora por aparte. Instalación eléctrica independiente y conexión de Wifi. Cabinas de una a dos plantas.
VALOR	€930 000 / m²

Nota: Las tipologías correspondientes a Cabinas, se agrupan según los materiales de construcción predominantes, como se muestra a continuación: CB01: la estructura básica consiste en un contenedor. CB02 a CB09: construidas con concreto y puede complementarse con algunas partes en vidrio, madera, metal o láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada. CB10 y CB11: construidas con madera, algunas partes pueden estar construidas con vidrio, metal o con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada. CB12, CB13 y CB14: presentan una combinación de materiales

como madera, concreto, metal y lonas entre otros, destacándose unos más que otros, de manera que puede predominar el metal, la madera o los cerramientos en lonas o telas de PVC. Las cabinas son de uso privado o comercial, de una o varias unidades. Los estacionamientos externos se valoran por aparte.

6.1.26. Hoteles

6.1.26.1. Tipo HT01

Vida Útil	90 años.
Estructura	Mampostería integral, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de cartón, madera laminada, madera aglomerada.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Mosaico, terrazo o similar.
Baños	Cuartos de baño tipo económico de uso común en cada planta.
Otros	Edificios de diseño sencillo, con una recepción y el resto en dormitorios. Todos los pasillos con detectores de fuego y extintores. No posee jardines ni ascensor. Hoteles de una a tres plantas. Generalmente, la primera se destina a uso comercial.
VALOR	¢690 000 / m²

6.1.26.2. Tipo HT02

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado y/o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Alturas de la primera planta de 3,00 m y las superiores de 2,80 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.

Pisos	Cerámica económica o similar.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal en cada habitación y dos, tipo económico en el área de restaurante.
Otros	Edificios con diseños sencillos. Cuenta con recepción, vestíbulo y un restaurante sencillo. Todos los pasillos con detectores de fuego y extintores. Jardines sencillos. No posee ascensor. Hoteles de una a tres plantas.
VALOR	¢745 000 / m²

6.1.26.3. Tipo HT03

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado y/o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, repello fino, aluminio compuesto. Alturas de la primera planta de 3,00 m a 3,50 m y las superiores de 2,80 m a 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural, losa de concreto impermeabilizada con asfalto o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato, cerámica, alfombras de mediana calidad o similar.
Baños	Un baño tipo normal en cada habitación, servicios sanitarios tipo bueno en áreas de restaurante, salas de conferencias u otros.
Otros	Presentan vestíbulo, recepción, restaurante y salas de conferencia, acabados con puertas de buena calidad, enchapes en baños hasta 1,50 m en porcelanato y puertas de madera. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica. Todos los pasillos con detectores de fuego y extintores. Jardines cuidados, señalamiento y focos en buen estado y localizados en zonas agradables de la ciudad y sin peligro. Ascensor. Hoteles de una a tres plantas.
VALOR	¢820 000 / m²

6.1.26.4. Tipo HT04

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o prefabricado y/o perfiles metálicos.

Paredes	Muros de concreto armado, bloques de concreto o prefabricado. Paredes internas de bloques de concreto, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar aluminio compuesto, azulejos, mármol, piedra, espejos y otros. Alturas de la primera planta de 3,00 m a 3,50 m, y las superiores de 2,80 m a 3,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado, tipo pecho paloma u ocultos por precintas.
Cielos	Tablilla PVC, o madera de buena calidad, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Artesonados, losa de concreto.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto armado.
Pisos	Cerámica importada de buena calidad. Alfombra de buena calidad en pasillos y habitaciones.
Baños	Un cuarto de baño tipo muy bueno en cada habitación y baterías de baño tipo muy buena en áreas de uso común.
Otros	Presentan vestíbulo y recepción, salas de conferencias, bar, uno o dos restaurantes con acabados de buena calidad. Tiendas de artesanías y regalos; puede también ofrecer salón de belleza y barbería. Aislante de ruidos. Buenas vistas desde habitaciones y áreas públicas. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica, para una adecuada distribución de aguas, sistema contra incendio, sistema de aire acondicionado, planta eléctrica de emergencia. Todos los pasillos con detectores de fuego y extintores. Jardines cuidados meticulosamente, señalamiento claro y completo, focos en buen estado, localizados en zonas agradables de la ciudad, sin peligro ni ruido. Ascensores. Hoteles de varias plantas.

VALOR **¢865 000 / m²**

6.1.26.5. **Tipo HT05**

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado coladas en sitio o prefabricadas y/o perfiles metálicos.
Paredes	Muros de concreto coladas con aluminio compuesto. Paredes internas de bloques de concreto, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, en vestíbulos y pasillos enchapes de mármol, piedra, azulejos, espejos y otros, papel tapiz de excelente calidad en pasillos y dormitorios. Alturas de más de 3,50 m en el área de recepción y las plantas superiores de 2,80 m a 3,50 m.
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	Tablilla PVC, o madera de buena calidad, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, materiales acústicos, artonados con maderas finas, losas de concreto.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto.
Pisos	Mármol y/o porcelanato 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 tipo muy lujoso en cada habitación y baterías de baño tipo inteligente en áreas de uso común.
Otros	Diseños elegantes y lujosos. Amplias ventanas marcos de aluminio reflectivo y vidrio insulado, salas de estar, de conferencias, restaurantes, amplio vestíbulo, bares, gimnasios, renta de autos, tiendas de ropa, joyería, artesanía y regalos; puede también ofrecer salón de belleza y barbería, casino. Pasillos de acceso a los dormitorios amplios, alfombrados. Excelente ventilación e iluminación tanto artificial como natural, aislantes de ruidos. Buenas vistas desde habitaciones y áreas públicas. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica, aire acondicionado, sistema contra incendio, planta eléctrica de emergencia. Todos los pasillos con detectores de fuego y extintores. Jardines cuidados meticulosamente, señalamiento claro y completo, focos en buen estado, localizados en zonas agradables, sin peligro ni ruido. Varios ascensores y ascensores de servicio. Hoteles de varias plantas.

VALOR **¢1 080 000 / m²**

Nota: Las edificaciones dentro de las tipologías de hoteles, son aquellas diseñadas y construidas especialmente para el desarrollo de esa actividad. No se incluye en este grupo de tipologías, viviendas adaptadas con pequeñas remodelaciones para ese uso. Si la remodelación presenta un cambio completo de instalaciones electromecánicas, modificaciones sustantivas en la estructura, espacios, construcción de un baño por habitación y cocinas industriales entre otros, donde el diseño y vocación original es completamente sustituido para adaptarse al nuevo uso, podrá valorarse como tal. Los estacionamientos externos se valoran por aparte. La jardinería, el estado de los focos o luces y la seguridad que representa el lugar de la ciudad donde se localizan los hoteles, se incluyen solamente como una guía que facilite la tipificación de los hoteles. Las canchas, piscinas, salas de reunión, estacionamientos y otros que se encuentren fuera de estas edificaciones se valoran por aparte.

6.1.27. **Moteles**

6.1.27.1. **Tipo MO01**

Vida Útil	40 años.
Estructura	Prefabricado y/o perfiles metálicos.
Paredes	Prefabricadas con repello quemado.
Cubierta	Perfiles metálicos de HG que funcionan como cerchas. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de PVC o hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos o láminas de cartón, madera laminada, madera aglomerada.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Prefabricados con concreto lujado.
Baños	Un baño tipo económico.
Otros	Cochera con lastre o piso de concreto lujado. Sin cortina metálica. El garaje se debe considerar como media área. Una planta.
VALOR	¢130 000 / m²

6.1.27.2. Tipo MO02

Vida Útil	65 años.
Estructura	Mampostería integral o prefabricado.
Paredes	Prefabricadas o bloques de concreto, repello con acabado afinado.
Cubierta	Perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado, con canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Mosaico, terrazo o similar, cerámica económica.
Baños	Un baño tipo normal.
Otros	Cochera con lastre o piso de concreto lujado. Sin cortina metálica. El garaje se debe considerar como media área. Una planta.
VALOR	¢225 000 / m²

6.1.27.3. Tipo MO03

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o vigas metálicas.
Paredes	Láminas de hierro esmaltado. Bloques de concreto con repello fino enmasillado, con pintura de buena calidad; acrílica o de aceite. Enchapes con porcelanato de regular calidad, cerámica o fachaleta.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas de concreto armado o similar con losa de concreto.

Pisos	Cerámica de buena calidad.
Baños	Un baño tipo bueno.
Otros	Cochera con piso de mosaico, terrazo o similar. Cortina metálica. Sistema de aire acondicionado. El garaje se debe considerar como media área. De una a dos plantas.

VALOR **€295 000 / m²**

6.1.27.4. **Tipo MO04**

Vida Útil	95 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o vigas metálicas.
Paredes	Concreto armado, bloques de concreto o elementos prefabricados. Enchapes con porcelanato de regular calidad, cerámica o fachaleta. Alturas de la primera planta de 3,00 m a 3,50 m, y las superiores de 2,80 m a 3,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas esmaltadas tipo canaleta estructural. Teja de barro o similar. Canoas tipo pecho paloma u ocultos por precintas y bajantes de hierro esmaltado.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con losa de concreto.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas de concreto armado o similar con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato de regular calidad o cerámica de buena calidad.
Baños	Un baño tipo muy bueno.
Otros	Buen diseño arquitectónico en fachadas e interiores. Sistema de aire acondicionado. El garaje se debe considerar como media área. De una a dos plantas.

VALOR **€350 000 / m²**

6.1.28. **Cines**

6.1.28.1. **Tipo CI01**

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo o concreto armado. Alturas de 6,00 m 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	Viguetas prefabricadas de concreto armado o similar con losa de concreto.
Pisos	Alfombra de buena calidad en la sala de funciones, cerámica o similar en el vestíbulo.
Baños	Dos baterías de baño tipo buena.
Otros	Fachada con diseño, marquesina amplia, ático bien diseñado, dispositivos para propaganda. Correcta iluminación y ventilación.
Valor	€330 000 / m²

Nota: En esta categoría se han incluido las edificaciones de cines independientes. Las salas que se encuentran en los centros comerciales y que forman parte integral del edificio, se valoran con el procedimiento de valoración para condominios, o bien con el valor por m², acorde a la tipología del edificio donde se ubique. El valor ya contempla las graderías.

6.1.29. Teatros

6.1.29.1. Tipo TE01

Vida Útil	85 años.
Estructura	Concreto o mampostería integral.
Paredes	Bloques de concreto, repello con acabado afinado y pintura acrílica o de aceite de regular calidad, fachaleta en algunas áreas. Alturas de 2,40 m a 3,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Material aglomerado de regular calidad o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Porcelanato, terrazo, mosaico y cerámica de mediana calidad con alfombra.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Con escenario y gradería de madera o butacas, incluidas en el valor unitario.
VALOR	€295 000 / m²

6.1.29.2. Tipo TE02

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Concreto armado o prefabricado.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, materiales acústicos o similar.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Porcelanato, terrazo, mosaico y cerámica con a Alfombra de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo bueno.
Otros	Diseño arquitectónico en fachada, área de cafetería, gradería de concreto con butacas y escenario, estas obras se encluyen en el valor unitario.
VALOR	€370 000 / m²

Nota: Se consideran las edificaciones especialmente diseñadas para desarrollar la actividad de teatro. Algunas veces se pueden encontrar viviendas adaptadas para dicho uso, que no han requerido remodelaciones sustanciales manteniendo la estructura, instalaciones electromecánicas y otros originales, en cuyo caso se deben valorar como viviendas. Sin embargo, en el caso de que una vivienda presente cambios sustantivos en los componentes mencionados, donde el diseño y vocación original es completamente sustituido para adaptarse al nuevo uso, podrá valorarse como teatro. Los estacionamientos externos se valoran por aparte.

6.1.30. Gimnasios

6.1.30.1. Tipo GM01

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello o sisados. Alturas de 4,00 m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Concreto y área de la cancha de concreto o madera.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal.
Otros	Gimnasios deportivos que se ubican en clubes privados, instituciones educativas, deportivas y otros. Graderías de concreto, cancha deportiva.
VALOR	€340 000 / m²

6.1.30.2. Tipo GM02

Vida Útil	90 años.
Estructura	Mampostería integral o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto, vinil y cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño y duchas tipo buena.
Otros	Gimnasios para diferentes tipos de ejercicio, máquinas, aeróbicos, y otros. Amplias ventanas con vidrio traslúcido y marcos de aluminio natural.
VALOR	€400 000 / m²

6.1.30.3. Tipo GM03

Vida Útil	95 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, muro cortina de vidrio, aluminio compuesto. Alturas de 3,00 m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado, tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos	Acero estructural de alta resistencia o viguetas prefabricadas de concreto armado o similar con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato y cerámica de alto tránsito de muy buena calidad.
Baños	Dos baterías de baño y duchas tipo buena.
Otros	Ventanas de piso a cielo, con marcos de aluminio color bronce y vidrio traslúcido.
VALOR	¢440 000 / m²

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

6.1.31. Galerones

6.1.31.1. Tipo GA01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera rolliza.
Paredes	Láminas onduladas de hierro galvanizado, N°28 y/o tablonces de madera, puede tener partes con zócalo de bloques de concreto, sin repellar ni pintar. Alturas de 3,00 m o más.
Cubierta	Cerchas de metal, láminas onduladas de hierro galvanizado o de hierro estructural, a una o dos aguas, sin canoas ni bajantes.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Sin pisos.
Baños	Sin baños.
Otros	Galerones para almacenaje de productos agrícolas y herramientas de trabajo. En algunos casos con pequeñas áreas de zócalo de bloques de concreto, sin repellar ni pintar. Portón de madera.
VALOR	¢105 000 / m²

6.1.31.2. Tipo GA02

Vida Útil	70 años.
Estructura	Columnas y vigas de metal.
Paredes	Láminas de hierro estructural, puede tener partes con zócalo de bloques de concreto con o sin repello. Alturas de 3,00 m o más.
Cubierta	Cerchas de metal, láminas de hierro estructural, a una o dos aguas, sin canoas ni bajantes.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, con acabado lujado.
Baños	Sin baños.
Otros	Galerones para almacenaje de productos agrícolas y herramientas de trabajo. Portones y puertas corredizas de metal.
VALOR	¢175 000 / m²

6.1.31.3. Tipo GA03

Vida Útil	80 años.
Estructura	Mampostería integral o prefabricado.
Paredes	Bloques de concreto, baldosas prefabricadas con repello quemado, pintura económica. Alturas de 3,00 m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos, techos de láminas onduladas de hierro galvanizado N°28 con o sin canoas.
Cielos	Sin cielos, en algunos casos puede presentar cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, con acabado lujado.
Baños	Sin baños.
Otros	Galerones para almacenaje de productos agrícolas y herramientas de trabajo. Portones metálicos corredizos.
VALOR	225 000 / m²

6.1.32. Bodegas

6.1.32.1. Tipo BO01

Vida Útil	40 años.
Estructura	Contenedores reciclados de acero o aluminio y madera contrachapada, anclados sobre cimientos de concreto elevados del suelo. Puede tener contrapisos de concreto sobre los cuales se asienta el contenedor.
Paredes	Recubrimiento en el exterior con pintura epóxica.
Cubierta	La cubierta es la parte superior del contenedor.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Madera laminada.
Baños	Sin baños.
Otros	Bodegas para almacenaje de productos, puede estar compuesto por solo un contenedor o varios. Dimensiones internas de un contenedor: 2,35 m de ancho por 5,89 m de largo por 2,40 m de alto, área promedio de 13,84 m ² o 2,35 m de ancho por 12,19 m de largo por 2,70 m de alto, área promedio de 28,64 m ² por módulo o contenedor. Portón metálico.
VALOR	€205 000 / m²

6.1.32.2. Tipo BO02

Vida Útil	70 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. Alturas de 6,00 m a 10,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Concreto armado con doble malla electrosoldada, con acabado lujado.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	Portones metálicos. Área promedio de 100,00 m ² hasta 300,00 m ² .
VALOR	€280 000 / m²

6.1.32.3. Tipo BO03

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o prefabricado. Alturas de 13,50 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas aislantes esmaltadas con aislante térmico. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Losa con diseño especial para cargas pesadas.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno.
Otros	Portones metálicos. Área promedio de 300,00 m ² , puede presentar mezzanine y luces espaciadas a cada 15,00 m o 20,00 m.
VALOR	€340 000 / m²

6.1.33. Naves

6.1.33.1. Tipo NA01

Vida Útil	80 años.
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos o similar.
Paredes	Láminas onduladas de hierro galvanizado. Alturas de 3,00 m o más.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos.

Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, con acabado lujado.
Baños	Una batería de baño tipo económica.
Otros	Construcciones sencillas, materiales de construcción económicos, con portones de madera o similar.
VALOR	€225 000 / m²

6.1.33.2. Tipo NA02

Vida Útil	90 años.
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos de alma abierta o alma llena.
Paredes	Zócalo de bloques de concreto hasta 1,80 m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural o rectangular. Alturas de 6,00 m o más.
Cubierta	Perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto armado con malla electrosoldada, con acabado lujado.
Baños	Una batería de baño tipo normal.
Otros	Oficina, portones metálicos.
VALOR	€340 000 / m²

6.1.33.3. Tipo NA03

Vida Útil	95 años.
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos de alma abierta o alma llena.
Paredes	Zócalo de bloques de concreto hasta 1,80 m, el resto láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural. Alturas de 8,00 m o más.
Cubierta	Perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado, tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Sin cielos.

Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto armado con malla de acero, espesor de 30 cm.
Baños	Dos baterías de baño tipo normal.
Otros	Oficina, portones metálicos.
VALOR	¢400 000 / m²

6.1.33.4. Tipo NA04

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de perfiles metálicos de alma abierta o alma llena.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Alturas de 12,00 m o más.
Cubierta	Perfiles metálicos de alma llena o abierta. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto armado con malla de acero, espesor de 30 cm.
Baños	Dos baterías de baño tipo buena.
Otros	Oficina, portones metálicos. Planta eléctrica de emergencia, líneas de frío, iluminación artificial.
VALOR	¢455 000 / m²

6.1.33.5. Tipo NA05

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricadas.
Paredes	Baldosas prefabricadas. Alturas de 16,00 m o más.
Cubierta	Cerchas prefabricadas de concreto armado. Láminas de hierro estructural esmaltado. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Concreto armado con malla de acero, espesor de 30 cm.
Baños	Dos baterías de baño tipo muy buena.
Otros	Oficina, portones metálicos. Planta eléctrica de emergencia, líneas de frío, buena iluminación artificial. En algunos casos sótano para estacionamiento y ascensor.
VALOR	€515 000 / m²

Nota: Las estructuras de las naves, son utilizadas para desarrollar actividades tanto comerciales como industriales.

6.1.34. Casas Club

6.1.34.1. Tipo CL01

Vida Útil	70 años.
Estructura	Vigas y columnas de concreto o acero.
Paredes	Mampostería integral o elementos prefabricados con repello fino. Divisiones internas de con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o de yeso, cemento y fibra de vidrio.
Cubierta	Cerchas perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado N°28. Canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Concreto lujado o cerámica económica.
Baños	Una batería de baño tipo normal.
Otros	Edificio conocido como casa club, diseñado para reuniones sociales en las comunidades, o en algunos centros recreativos. Ventanas con vidrio traslúcido con celosías y marcos de aluminio anodizado natural. Rampas, sistema contra incendio. De una planta.
VALOR	€340 000 / m²

6.1.34.2. Tipo CL02

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o mampostería integral o perfiles metálicos.

Paredes	Muros de concreto armado, bloques de concreto, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Amplios sectores con vidrio y fachaletas. Fachadas especialmente diseñadas. Alturas dobles.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro esmaltado, canoas tipo pecho paloma u ocultos por precintas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, artesonados, tablilla de buena calidad, losa de concreto.
Entrepisos Pisos	Viguetas prefabricadas con losa de concreto. Cerámica o porcelanato de buena calidad.
Baños	Baterías de baño tipo buena, en áreas comunes y cuartos de baño tipo bueno en oficinas.
Otros	Edificio conocido como casa club, diseño arquitectónico en fachadas e interiores. Presentan vestíbulo y recepción, salas de conferencias, bar, restaurantes, áreas de juegos. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica para una adecuada distribución de aguas, ascensores, sistema contra incendio, sistema de aire acondicionado, planta eléctrica de emergencia. De una a dos plantas.
VALOR	¢505 000 / m²

6.1.34.3. Tipo CL03

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o mampostería integral o perfiles metálicos.
Paredes	Muros de concreto armado, bloques de concreto, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, con láminas de tablavento o similar. Amplios sectores de vidrio y fachaletas. Fachadas especialmente diseñadas. Alturas dobles.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos diferentes alturas de techo y fuertes pendientes con bóvedas con metalock, similar o policarbonatos. Láminas onduladas de hierro esmaltado, teja asfáltica o similar, todos con aislantes, puede incluir algunos domos y estructuras coladas en sitio. Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro esmaltado, canoas tipo pecho paloma u ocultos por precintas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, artesonados, tablilla de buena calidad, losa de concreto.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas con losa de concreto.
Pisos	Cerámica importada o porcelanato de buena calidad. Alfombras de buena calidad en algunas áreas sociales.

Baños Baterías de baño tipo muy buena en áreas comunes y cuartos de baño tipo bueno en oficinas.

Otros Edificio conocido como casa club, diseño arquitectónico en fachadas e interiores. Presentan vestíbulo y recepción, salas de conferencias, bar, restaurantes, áreas de juegos. Red de agua fría y caliente con bomba eléctrica para una adecuada distribución de aguas, ascensores, sistema contra incendio, sistema de aire acondicionado, planta eléctrica de emergencia. Algunos presentan piscinas internas con cubiertas de láminas traslúcidas y porcelanato. La piscina se valora por aparte y se suma el valor al total de la obra. De una a varias plantas.

VALOR **¢965 000 / m²**

6.1.35. Edificios de parqueo

6.1.35.1. Tipo EP01

Vida Útil 65 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado.

Paredes Muros de contención y paredes concreto colado en sectores, otras áreas abiertas con muros de concreto a 1,20 m de altura o con barandales de perfiles metálicos.

Cubierta Losas y/o cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado o similar, canoas tipo pecho paloma u ocultos por precintas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.

Cielos Sin cielos.

Entrepisos Viguetas con losa de concreto armado de alta resistencia, de 26 cm de espesor.

Pisos Concreto con acabado lujado y antiderrapante.

Baños Sin baños.

Otros Uso exclusivo de parqueo construido bajo nivel y sobre nivel del terreno, incluye rampas de acceso y ductos de escaleras y ascensores. Espacios abiertos, de una a varias plantas.

VALOR **¢225 000 / m²**

6.1.35.2. Tipo EP02

Vida Útil 90 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado.

Paredes	Muros de contención y paredes concreto colado en sectores, otras áreas abiertas con muros de concreto a 1,20 m de altura o con barandales de perfiles metálicos. Partes de la fachada con aluminio compuesto liso, decorado y/o jardín vertical (ver nota al final del aparte de parqueos).
Cubierta	Losas de concreto.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Viguetas con losa de concreto armado de alta resistencia, de 30 cm de espesor.
Pisos	Concreto con acabado lujado y antiderrapante.
Baños	Sin baños.
Otros	Uso exclusivo de parqueo construido bajo nivel y sobre nivel del terreno, incluye rampas de acceso y ductos de escaleras y ascensores. La losa de cubierta puede funcionar como helipuerto y como terrazas. Espacios abiertos, de una a varias plantas.
VALOR	¢285 000 / m²

6.1.35.3. Tipo EP03

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas, vigas y plataforma o bandeja portadora en acero estructural de 1,80 m a 2,50 m de ancho y de 5,00 m a 6,50 m de largo con 1,50 m a 2,20 m de altura; espesor de 0,8 cm a 2,54 cm; uniones soldadas y sistema hidráulico de soporte inclinado para segundo nivel.
Paredes	Sin paredes.
Cubierta	Sin cubierta.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	La estructura se coloca en una placa de concreto colado en sitio o con cimentación por zapatas cuadráticas.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Duplicador inclinado para almacenamiento de máximo dos vehículos, el del primer nivel sale para que el del segundo nivel se acomode; para usarse en áreas internas en vehículos tipo sedán; soporta un peso del vehículo de aproximadamente 2 000 kgr (2 toneladas). Interfaz de operación por medio de botón y sistema de control remoto.
VALOR	¢1 455 000 / u

6.1.35.4. Tipo EP04

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas, vigas y plataforma o bandeja portadora en acero estructural de 1,80 m a 2,80 m de ancho y de 5,00 m a 6,50 m de largo, altura de 1,50 m a 4,50 m, espesor de 0,8 cm a 2,54 cm; uniones soldadas y sistema hidráulico de soporte vertical para segundo nivel.
Paredes	Sin paredes.
Cubierta	Sin cubierta.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	La estructura se coloca en una placa de concreto colado en sitio o con cimentación por zapatas cuadráticas.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Duplicador de dos postes, diseñado para estacionar máximo dos vehículos; para usarse en áreas internas o externas en vehículos tipo sedán; soporta un peso de 2 300 kgr (2,3 toneladas). Interfaz de operación por medio de botón y sistema de control remoto.
VALOR	¢1 910 000 / u

6.1.35.5. Tipo EP05

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas en acero estructural de 1,80 m a 2,50 m de ancho, con 5,00 m a 6,50 m de largo y de 1,60 m a 5,00 m de altura; espesor de 0,8 cm a 2,54 cm; uniones soldadas y con sistema hidráulico de tracción o retiro independiente de los vehículos.
Paredes	Con paredes de mampostería o concreto armado en la fosa.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos con cubierta de hierro galvanizado.
Cielos	Los cielos según el tipo de construcción.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Placa de concreto colado en sitio.

Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Duplicador en cuatro postes subterráneo, diseñado generalmente para estacionar de dos a más vehículos, unos bajo nivel y otros a nivel de piso; para usarse en áreas internas en vehículos tipo sedán o todo terreno; soporta un peso aproximado entre los 2 500 a 3 400 kgr (2,5 a 3,4 toneladas). El costo unitario corresponde al sistema, los costos por infraestructura se complementan por separado y según el tipo de construcción adyacente. Interfaz de operación por medio de botón, tarjeta de circuito integrado (IC) y sistema de control remoto.
VALOR	¢3 930 000 / celda

6.1.35.6. Tipo EP06

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas en acero estructural de 2,10 m a 3,50 m de ancho, 5,15 m a 6,50 m de largo y de 1,50 m a 2,20 m de altura; espesor de 0,8 cm a 2,54 cm; uniones soldadas y sistema hidráulico de soporte vertical, en cada par de postes, para llegar al segundo nivel.
Paredes	Sin paredes.
Cubierta	Sin cubierta.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	La estructura se coloca en una placa de concreto colado en sitio o con cimentación por zapatas cuadráticas.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Duplicador de cuatro postes, diseñado para estacionar máximo dos vehículos; área interna o externa de vehículos tipo sedán; soporta un peso de 3 600 kgr (3,6 toneladas).
VALOR	¢2 810 000 / u

6.1.35.7. Tipo EP07

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas en acero estructural de 2,10 m a 3,50 m de ancho, con 5,15 m a 6,50 m de largo y de 1,50 m a 2,20 m de altura; espesor de 0,8 cm a 2,54 cm, uniones soldadas y sistema hidráulico de soporte vertical, en cada par de postes, para llegar al segundo nivel.

Paredes	Sin paredes.
Cubierta	Sin cubierta.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	La estructura se coloca en una placa de concreto colado en sitio o con cimentación por zapatas cuadráticas.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Torre de cuatro postes, diseñado para estacionar máximo cuatro vehículos; para usarse en áreas internas o externas en vehículos tipo sedán; soporta un peso de 2 000 a 2 700 kgr (2,0 a 2,7 toneladas).
VALOR	¢2 810 000 / celda

6.1.35.8. Tipo EP08

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas en acero estructural de 2,10 m a 3,50 m de ancho, con 5,15 m a 6,50 m de largo, 1,50 m a 2,20 m de altura individual; espesor de 0,8 cm a 2,54 cm; uniones soldadas y sistema hidráulico de soporte de las bandejas. La altura final depende del diseño.
Paredes	Sin paredes, algunas pueden presentar cerramientos con diferentes sistemas constructivos.
Cubierta	Sin cubierta. En caso de existir cerramiento, depende del sistema constructivo.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	La estructura se coloca en una placa de concreto colado en sitio.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Almacenamiento en torre. El costo se establece por cada celda. Diseñados para estacionar de 6 a 16 vehículos; soporta un peso de 21 000 kgr a 90 000 kgr (21 a 90 toneladas). Tiempo promedio de acceso máximo 3 minutos. Interfaz de operación por medio de botón más tarjeta de circuito integrado (IC). El costo también se incrementa por los diferentes accesorios de seguridad; con un mínimo de controles de seguridad con foto-sensores al frente, tope final de celda, a los lados, por ubicación perimetral en

celda y al final, por seguridad de rotación del equipo. Otros controles adicionales se incluyen por separado como por ejemplo control de permanencia en la zona de trabajo.

VALOR **€3 365 000 / celda**

6.1.35.9. Tipo EP09

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas en acero estructural de 2,10 m a 3,50 m de ancho y 6,00 m a 7,50 m de largo y de 1,50 m a 2,20 m de altura; espesor de 0,8 cm a 2,54 cm; con uniones soldadas y con sistema hidráulico de soporte de las plataformas giratorias para ubicarlos en los diferentes niveles. Altura total aproximada de toda la estructura entre los 7,70 m a 17,50 m, que depende de la cantidad de vehículos y niveles.
Paredes	Sin paredes, algunas pueden presentar cerramientos con diferentes sistemas constructivos.
Cubierta	Sin cubierta, en caso de existir cerramiento, depende del sistema constructivo.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	La estructura se coloca en una placa de concreto colado en sitio.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Almacenamiento rotatorio. El costo se establece por cada celda. Diseñados para estacionar de 6 a 16 vehículos; soporta un peso de 21 000 kgr a 58 000 kgr (21 a 58 toneladas). Tiempo promedio de acceso máximo 3 minutos. Interfaz de operación por medio de botón más tarjeta de circuito integrado (IC). El costo se incrementa también por los diferentes accesorios de seguridad; con un mínimo de controles de seguridad con fotosensores al frente, tope final de celda; a los lados, por ubicación perimetral en celda y al final, por seguridad de rotación del equipo. Otros controles adicionales se incluyen por separado como por ejemplo control de permanencia en la zona de trabajo.

VALOR **€3 145 000 / celda**

6.1.35.10. Tipo EP10

Vida Útil 50 años.

Estructura	Columnas y vigas en acero estructural de 2,10 m a 3,50 m de ancho, con 6,00 m a 7,50 m de largo y de 1,50 m a 2,20 m de altura; espesor de 0,8 cm a 2,54 cm; uniones soldadas y sistema hidráulico de soporte; distribución por medio de un ascensor con plataforma para ubicación en los diferentes niveles. La altura del sistema dependerá de la cantidad de vehículos almacenados.
Paredes	Sin paredes, algunos pueden presentar cerramientos con diferentes sistemas constructivos.
Cubierta	Sin cubierta, en caso de existir cerramiento, depende del sistema constructivo.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	La estructura se coloca en una placa de concreto colado en sitio.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Almacenamiento multinivel consistente en un sistema conocido como tablero; el costo se establece por cada celda. Diseñados para estacionar de 20 a 200 vehículos o más, de 2 a 8 niveles; soporta un peso entre las 21 000 kgr a 125 000 kgr (21 a 125 toneladas). Velocidad promedio de acceso y salida entre 4,8 m / min a 7,0 m / in. La interfaz de operación por medio de botón, más tarjeta de Circuito integrado (IC) y sistema de control remoto. El costo también se incrementa por los diferentes accesorios de seguridad; con un mínimo de controles de seguridad con fotosensores al frente, tope final de celda; a los lados, por ubicación perimetral en celda y al final, por seguridad de rotación del equipo. Otros controles adicionales se incluyen por separado como por ejemplo control de permanencia en la zona de trabajo. Puede agregarse una plataforma giratoria a la entrada para acomodar el vehículo en posición de salida, misma que se valora por separado.

VALOR **€3 730 000 / celda**

6.1.35.11. Tipo EP11

Vida Útil	50 años.
Estructura	Cabina o elevador con sistema hidráulico; con plataforma de acero. La altura depende de la cantidad de plantas del edificio.
Paredes	Concreto armado en ducto y con acero inoxidable en cabina.
Cubierta	Estructura de acero inoxidable en cabina, el techo y la cubierta en el ducto dependen del sistema constructivo.
Cielos	Acero inoxidable en cabina, en el ducto dependen del sistema constructivo.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Placa de concreto colado en sitio.
Baños	Sin baños.
Otros	Parqueo vertical o sky parking. Almacenamiento por elevador. El costo se establece por cabina. Diseñados para recibir un vehículo; soporta un peso entre los 5 000 Kgr y más, 5 toneladas. Tiempo promedio de acceso y salida máximo de 3 minutos. Interfaz de operación por medio de botón más tarjeta de Circuito integrado (IC). El costo de la cabina se incrementa de forma particular, dependiendo de los componentes utilizados y del tamaño del ducto. El costo se incrementa también por los diferentes accesorios de seguridad; con un mínimo de control de entrada vertical, control de tope en cabina y control de permanencia en la zona de trabajo. Columnas y vigas parte de la edificación del ducto en concreto armado de 5,00 m a 7,50 m de ancho y de 5,00 m a 7,50 m de largo.

VALOR €11 240 000 / cabina

Nota: Los parqueos EP01 y EP02, y en algunas ocasiones, el EP10, dependiendo de la cantidad de vehículos que almacene, corresponden a edificios de parqueos, que en algunos casos pueden presentar cerramientos parciales en paredes exteriores; de aluminio compuesto liso o decorado, jardín vertical con equipamiento y/o con cualquier clase de cerramiento similar. Para valorar el cerramiento de aluminio compuesto, se determina el área de cobertura lateral y se multiplica por €120 000 / m². Otros cerramientos pueden ser con las mallas verticales vegetadas, verjas o jardines verticales; para valorarlas, se determina el área en m² y se aplica el valor de las tipologías CE15, CE16, CE17, OE08 o VJ01 según corresponda contenidas en el aparte de Obras Complementarias. El resultado, se suma al valor de la obra. Una celda corresponde al espacio de estacionamiento de un vehículo y el costo unitario de la misma incluye toda la estructura que contiene el grupo de celdas que compone la tipología, distribuido proporcionalmente. Otras tipologías, son anotadas como unidades o cabinas y aplica para todo el componente.

6.2. Instalaciones

Las tipologías para instalaciones corresponden a obras civiles habitables en forma temporal. La inclusión en la recepción de declaraciones y valoraciones modifica el valor del inmueble en forma considerable.

Tabla N°5
Clase y valor de Instalaciones varias

Instalaciones varias					
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Unidad de medida	Valor ¢
BB01	Batería de baño y vestidores	50	Mampostería	m ²	310 000,00
IQ01	Rancho BBQ	40	Mampostería de concreto	m ²	230 000,00
IQ02	Rancho BBQ	70	Mampostería de concreto	m ²	335 000,00
IQ03	Rancho BBQ	120	Mampostería de concreto	m ²	460 000,00
PL01	Palenque	25	Madera y hojas de palma	m ²	115 000,00
PL02	Palenque	45	Madera y caña brava	m ²	175 000,00
PL03	Palenque	55	Madera, hojas de palma y caña brava	m ²	205 000,00
PT01	Pórtico	50	Mampostería de concreto	m ²	395 000,00
PT02	Pórtico	60	Mampostería de concreto	m ²	500 000,00
CS01	Caseta Seguridad	40	Muro Seco dimensiones 1,00 m x 2,00 m	m ²	195 000,00
CS02	Caseta Seguridad	80	Concreto dimensiones 2,00 m x 4,00 m	m ²	320 000,00
CS03	Caseta Seguridad	120	Concreto dimensiones 2,50 m x 6,00 m	m ²	600 000,00
GK01	Terraza (deck)	40	PVC imitación madera	m ²	70 000,00
GK02	Glorieta y Quiosco	45	Madera de plantación	m ²	325 000,00
PC01	Paso cubierto	35	Metal	m ²	75 000,00
PC02	Paso cubierto	45	Metal	m ²	145 000,00
PC03	Paso cubierto	50	Metal	m ²	160 000,00
PR01	Parqueo cubierto	50	Metal	m ²	145 000,00
ML01	Obras decorativas	45	Estructura metálica con mortero lanzado	m ²	50 000,00
CR01	Cerramiento	50	Metal y policarbonato	m ²	45 000,00
CR02	Cerramiento	80	Metal, vidrio y policarbonato	m ²	65 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA
Nota: En la tabla anterior léase en m²: metros cuadrados y en m: metros.

Descripción de algunas de las Instalaciones varias:

BB01: Esta tipología se describe más adelante en el punto 7.3.2 Baterías de baño.

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

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

IQ03: Columnas de ladrillo o concreto con enchapes de loseta de barro, cerámica o azulejo, con cielo artesonado, cubierta alterna de lámina esmaltada o teja pigmentada con domos o láminas acrílicas. Chimenea con extractor de campana y parrilla con ladrillo refractario. Mueble de concreto enchapado con cerámica de buena calidad, fregadero metálico doble, bar y alacena en maderas finas. Pisos de cerámica importada. El rancho puede tener un baño.

PL01: Palenques con estructura de madera rolliza o en cuadro, pisos de losas de concreto lujado con o sin ocre, cubierta con láminas de hierro galvanizado imitación teja o similar sobre el cual se instala palma, sin cielos, un baño tipo económico.

PL02: Palenques con estructura de madera rolliza o en cuadro, pisos de concreto lujado con o sin ocre, cubierta con láminas de hierro galvanizado imitación teja o similar, cielos de caña brava, un baño tipo económico.

PL03: Palenques con estructura de madera rolliza o en cuadro, pisos de concreto con cerámica, cubierta con láminas de hierro galvanizado imitación teja, similar sobre el cual se instala palma, con cielos de caña brava o tablilla, un baño tipo normal.

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

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

CS01: Construcciones sencillas para puestos de vigilancia, totalmente en con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o con piso de concreto lujado, se utilizan como puerta de acceso a residenciales o condominios. Las dimensiones determinadas pueden variar.

CS02: Construcciones con paredes de bloque con repello, pisos de cerámica o similar, cielos de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, 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. Las dimensiones determinadas pueden variar.

CS03: Construcciones con paredes de bloque repellido, pisos de cerámica o similar, cielos de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, con un cuarto de baño, sistema electromecánico, vidrios de seguridad, sistema de alarma, puertas de seguridad, bodega para custodia, techos altos, aleros amplios e isla, se ubican en la entrada de condominios, residencias, edificios de oficinas, comerciales o bancos. Las dimensiones determinadas pueden variar.

GK01: Terrazas también conocidas como deck, con pisos de material sintético PVC, imitación madera. Suspendidas sobre el suelo, apoyadas sobre el terreno mediante una estructura compuesta por pilares, vigas y cadenillos de madera, acero o aluminio. Se ubican generalmente en jardines, piscinas, patios o áreas abiertas.

GK02: Pisos, columnas y cielos en troncos de madera tratada de eucalipto o similar. Pisos suspendidos sobre el suelo apoyados sobre el terreno mediante una estructura compuesta por pilares, vigas y cadenillos de madera. Cubierta de teja de arcilla, lámina de hierro estructural u otros. Son elementos arquitectónicos que se ubican generalmente en jardines, piscinas, patios o áreas abiertas

PC01: Construcciones con techo de estructura de perfiles metálicos industriales, redondos o cajón con cubierta de lámina de estructural o similar, se utilizan generalmente en parqueos, debe valorarse el piso por aparte y sumarlo a la cubierta dependiendo del material de construcción especificado en el aparte de obras complementarias.

PC02: Aceras con piso de concreto de 2,00 m 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, además funcionan para proteger del clima cuando se necesita pasar de un edificio a otro.

PC03: Aceras con piso adoquinado de 2,00 m 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. Además, funcionan para proteger del clima cuando se necesita pasar de un edificio a otro.

PR01: Parqueos externos a los edificios con estructura de techo de perfiles metálicos de tubos redondos o en cajón y láminas de hierro galvanizado, pavimento de concreto, asfalto y/o adoquín. Los cerramientos con mallas, tapias, verjas u otros, se suman al valor de esta tipología y el total constituye el valor del estacionamiento.

ML01: Obras decorativas. Estructuras con varillas de acero, malla electrosoldada, recubiertas con cedazo y mortero lanzado. Utilizadas en parques acuáticos, recreativos y algunos espacios habitables. Se caracterizan por recrear la naturaleza como troncos, animales y otros. Para determinar el valor, se estima el área de la superficie construida con esta técnica medida según corte y se multiplica por el valor unitario. Cuando se trate de locales comerciales, bacterias de baño con este sistema constructivo, entre otras obras habitables, debe aplicarse el valor correspondiente de ₡105 000,00 / m² de área de construcción.

CR01: Cerramiento principalmente para piscinas, aunque se pueden localizar en otras instalaciones. Estructura metálica recubierta de muro seco, con cerramientos y cubierta de láminas de policarbonato. Para valorarlas, se estima el área de la superficie construida medida según corte y se multiplica por el valor unitario.

CR02: Cerramiento principalmente para piscinas, aunque se pueden localizar en otras instalaciones. Estructura metálica recubierta de muro seco, con cerramientos en paños de vidrio y cubierta de láminas de policarbonato. Para valorarlas, se estima el área de la superficie construida medida según corte y se multiplica por el valor unitario.

Tabla N°6
Clase y valor de Piscinas

Piscinas, parte 1							
Clase	Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Dimensiones	Unidad de medida	VALOR ¢
Piscinas de concreto	PI01	Residencial	40	Concreto colado o bloques revestidos con cuarzo cementicio o similar, repello lavado	Área promedio de espejo menor de 75,00 m ²	m ²	175 000,00
	PI02	Residencial	45	Concreto colado o bloques con enchape cerámica vítrea	Área promedio de espejo menor de 75,00 m ²	m ²	200 000,00
	PI03	Residencial y condominios	55	Concreto colado o bloques revestidos con cuarzo cementicio o similar, repello lavado	Área promedio de espejo entre 75,00 m ² y 200,00 m ²	m ²	140 000,00
	PI04	Residencial y condominios	60	Concreto colado o bloques con enchape cerámica vítrea	Área promedio de espejo entre 75,00 m ² y 200,00 m ²	m ²	175 000,00
	PI05	Centros recreativos y hoteles	60	Concreto colado o bloques con enchape cerámica vítrea	Área promedio de espejo superior a 200,00 m ²	m ²	130 000,00
	PI06	Residencial	60	Piedra orgánica	0 cm Hasta a 90 cm de profundidad	m ²	200 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m²: metros cuadrados, en m: metros y en cm: centímetros.

...continuación

Piscinas, parte 2							
Clase	Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Dimensiones	Unidad de medida	VALOR ¢
Piscinas de fibra de vidrio y de acero	PI07	Residencial	60	Piedra natural	De 90 cm a 1,50 m de profundidad	m ²	410 000,00
	PI08	Residencial	25	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 5,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó hasta 30,00 m ³	u	2 600 000,00
	PI09	Residencial	30	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 6,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó de 31,00 a 35,00 m ³	u	2 800 000,00
	PI10	Residencial	45	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 7,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó de 36,00 a 41,00 m ³	u	3 000 000,00
	PI11	Residencial	65	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 8,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó de 32,00 a 46,00 m ³	u	3 500 000,00
	PI12	Residencial	80	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 9,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó de 47,00 a 51,00 m ³	u	4 000 000,00
	PI13	Residencial	90	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 10,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó de 52,00 a 56,00 m ³	u	4 500 000,00
	PI14	Residencial	95	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 11,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó de 57,00 a 62,00 m ³	u	5 000 000,00
	PI15	Residencial	95	Fibra de vidrio	4,10 m ancho x 12,60 m largo x 1,30 m de profundidad ó de 63,00 m ³ o más	u	6 500 000,00
	PI16	Residencial	100	Acero con recubrimiento de vinilo	2,10 m ancho x 3,65 m largo x 1,80 m de profundidad; 3,00 m largo x 4,85 m ancho x 1,80 m de profundidad ó de 13,00 a 26,00 m ³	u	14 000 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m³: metros cúbicos, en m: metros y en u: unidades.

Notas: El área promedio recomendada para las piscinas PI01 a la PI07, no debe interpretarse como un parámetro de definición para la tipificación, sino que es una referencia según su uso. En las piscinas, el espejo se refiere a la superficie del agua donde se refleja el entorno. Los diseños pueden ser sencillos o complejos, compuestos por una o varias figuras geométricas, o de formas libres.

Para obtener el valor de las piscinas de la PI01 a la PI07, se tipifica conforme la descripción de la Tabla N°6 anterior; se determina el área y se multiplica por el valor unitario. El área resulta de la sumatoria de la superficie de paredes y fondo, que se calcula midiendo el perímetro y multiplicándolo por la profundidad o altura. Si el diseño de la piscina presenta pendiente, se procede a determinar la profundidad mínima donde inicia la pendiente y la profundidad máxima donde esta finaliza, se promedia y se multiplica por la longitud total de la pared, el resultado se multiplica por dos unidades que corresponde a ambas paredes más el área de las demás paredes. Si la piscina presenta otras formas o figuras geométricas, así como combinación de estas, se determina el área de paredes multiplicando el perímetro por la profundidad.

Para calcular el área de piso o fondo, se aplica la fórmula para la figura geométrica según el diseño. El área de gradas, se determina sumando la distancia de la huella más la contrahuella, se multiplica por la cantidad de gradas y finalmente por la longitud. En el caso de que las gradas tengan diferentes medidas se determina una a una según el procedimiento anterior. También se puede determinar el área, considerando las huellas como parte del fondo y sumando las contrahuellas, el resultado final, se multiplica por la longitud.

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

Para valorar piscinas de fibra de vidrio y acero, se consideran únicamente las que están empotradas en el terreno. Debe incluirse el costo de estas piscinas, el movimiento de tierra necesario para la instalación, considerando un valor según se indica en la Tabla N°10 Clase y valor de obras complementarias y equipo, parte 8.

Cuando las piscinas y jacuzzis se ubican adentro de la edificación, el valor determinado en las tipologías ya contempla estas obras, con excepción de las casas club donde deben valorarse por aparte. En el caso de que la piscina se ubique, una parte en el interior y otra en el exterior de la obra, se determina el área externa y se valora según la tipología para piscinas. El porcentaje que se ubique, adentro ya lo contempla el valor de la edificación. Cuando se localizan en el exterior deben valorarse por aparte.

Para determinar el valor de los cerramientos en piscinas, se toma la tipología CR01 o CR02 según corresponda de la Tabla N°5: Clase y valor de instalaciones varias.

Tabla N°7
Clase y valor de Aguas Turbulentas y Saunas

Aguas Turbulentas y Saunas							
Clase	Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Dimensiones	Unidad de medida	Valor ¢
Aguas turbulentas	AT01	Residencial	45	Fibra de vidrio	1,30 m x 90 cm o 1,55 m x 80 cm o 1,55 m x 90 cm o 1,75 m x 90 cm, 50 cm de profundidad	u	450 000,00
	AT02	Residencial	50	Fibra de vidrio	1,45 m x 1,45 m o 1,52 m x 1,52 m, 50 cm de profundidad	u	550 000,00
	AT03	Residencial	60	Fibra de vidrio	1,80 m x 1,20 m o 1,65 m x 1,65 m, 50 cm de profundidad	u	580 000,00
	AT04	Residencial	100	Granito	1,30 m x 90 cm o 1,55 m x 80 cm o 1,55 m x 90 cm o 1,75 m x 90 cm, 50 cm de profundidad	u	550 000,00
	AT05	Residencial	100	Granito	1,45 m x 1,45 m o 1,52 m x 1,52 m, 50 cm de profundidad	u	670 000,00
	AT06	Residencial	100	Granito	1,80 m x 1,20 m o 1,65 m x 1,65 m, 50 cm de profundidad	u	690 000,00
Saunas	IS01	Residencial y condominios	35	Bloques de concreto con tablilla de ciprés	3,50 m x 6,50 m x 2,40 m de altura	u	2 240 000,00
	SE01	Residencial y condominios	80	Equipo		u	1 100 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, en cm: centímetros y en u: unidades.

Tabla N°8
Clase y valor de Instalaciones deportivas

Instalaciones deportivas, parte 1							
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Dimensiones	Unidad de medida	Otros	Valor ¢
IB01	Multiuso	35	Losa concreto	19,00 m x 32,00 m, área 608 m ²	m ²	Sin amortiguamiento	70 000,00
IB02	Multiuso	55	Losa concreto	19,00 m x 32,00 m, área 608 m ²	m ²	Con amortiguamiento	100 000,00
IB03	Multiuso	15	Asfalto	19,00 m x 32,00 m, área 608 m ²	m ²	Sin amortiguamiento	50 000,00
IB04	Multiuso	15	Asfalto	19,00 m x 32,00 m, área 608 m ²	m ²	Con amortiguamiento	70 000,00
IB05	Multiuso	20	Asfalto-acrílico	19,00 m x 32,00 m, área 608 m ²	m ²	Sin amortiguamiento	65 000,00
IB06	Multiuso	20	Asfalto-acrílico	19,00 m x 32,00 m, área 608 m ²	m ²	Con amortiguamiento	85 000,00
IB07	Beisbol mayor	25	Zacate Jengibrillo	Área 13,220 m ²	m ²	Incluye área total de juego	16 000,00
IB08	Softbol	25	Zacate Jengibrillo	Área 5,955 m ²	m ²	Incluye área total de juego	16 000,00
IT01	Tenis, nivel recreativo	15	Losa concreto	17,07 m x 34,77 m, área 593,72 m ²	m ²	Sin amortiguamiento	60 000,00
IT02	Tenis, campeonatos nacionales e internacionales	25	Losa concreto	18,29 m x 36,57 m, área 679,85 m ²	m ²	Con amortiguamiento	100 000,00
IT03	Tenis, copa Davis	15	Asfalto	20,11 m x 40,23 m, área 809,02 m ²	m ²	Sin amortiguamiento	50 000,00
IT04	Tenis	20	Asfalto	18,55 m x 36,65 m, área 679,85 m ²	m ²	Con amortiguamiento	70 000,00
IT05	Gimnasio tenis de mesa	40	Losa concreto	20,00 m x 50,00 m, área 1000,00 m ²	m ²	Recubrimiento acrílico	225 000,00
IT06	Squash o raqueta	50	Losa concreto	5,80 m x 9,07 m, área 52,60 m ²	m ²	Concreto lujado con madera	300 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m²: metros cuadrados y en m: metros.

...continuación

Instalaciones deportivas, parte 2							
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Dimensiones	Unidad de medida	Otros	Valor ¢
IF01	Fútbol	15	Zacate vegetal	90,00 m x 65,00 m, área 5,850 m ²	m ²		30 000,00
IF02	Fútbol	40	Gramilla sintética	90,00 m x 65,00 m, área 5,850 m ²	m ²		45 000,00
IF03	Fútbol 5	30	Losa concreto y alfombra	16,00 m x 32,00 m o 20,00 m x 40,00 m, áreas 512,00 m ² o 800,00 m ²	m ²		130 000,00
IF04	Fútbol 5	45	Losa concreto, techada	16,00 m x 32,00 m o 20,00 m x 40,00 m, áreas 512,00 m ² o 800,00 m ²	m ²		160 000,00
IF05	Fútbol o Voleibol de Playa	20	Losa concreto y varilla N°3	35,00 m x 25,00 m o 9,00 m x 18,00 m, áreas 875,00 m ² o 162 m ² , con una capa de arena de 40 cm de espesor	m ²		40 000,00
CG01	Golf	15		Distancia 120,00 m entre hoyos, 18 hoyos	Hoyo		57 000 000,00
CG02	Golf	20		Distancia 450,00 m entre hoyos, 9 hoyos	Hoyo		130 000 000,00
IA01	Pista atletismo	15	Asfalto	1,25 m ancho del carril	m ²		38 000,00
IA02	Pista atletismo	40	Carpeta sintética	1,25 m ancho del carril	m ²		75 000,00
IA03	Pista rugby	15	Zacate vegetal	70,00 m de ancho por 100,00 m de largo, área 7000,00 m ²	m ²		16 000,00
PP01	Parque de patinetas	40	Concreto armado de 210 Kg/cm ²	El área depende del diseño particular	m ²	Incluye pistas y rampas	135 000,00
PP02	Parque de patinetas	50	Concreto armado de 280 Kg/cm ²	El área depende del diseño particular	m ²	Incluye pistas, rampas y piscinas	300 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m²: metros cuadrados, en m: metros, en cm²: centímetros cuadrados y en cm: centímetros.

...continuación

Instalaciones deportivas, parte 3							
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Dimensiones	Unidad de medida	Otros	Valor ¢
GD01	Gradería	40	Madera (Sin techo)		m ²		65 000,00
GD02	Gradería	50	Madera (Con techo)		m ²		95 000,00
GD03	Gradería	85	Metal (Sin techo)		m ²		325 000,00
GD04	Gradería	100	Metal (Con techo)		m ²		425 000,00
GD05	Gradería	90	Concreto colado en sitio (Sin techo)		m ²		145 000,00
GD06	Gradería	100	Concreto colado en sitio (Con techo)		m ²		450 000,00
GD07	Gradería	50	Concreto prefabricado (Sin techo)		m ²		215 000,00
GD08	Gradería	60	Concreto prefabricado (Con techo)		m ²		340 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m²: metros cuadrados.

Algunas de las Instalaciones deportivas, se describen a continuación:

IB01 a IB06: Canchas con base de concreto, sub base de lastre o piedra quebrada de 20 cm, y losa de concreto de 7,5 cm con malla electro soldada, acabado con helicóptero, pintada y demarcada, el valor incluye los respectivos marcos metálicos. Con o sin amortiguamiento dependiendo de su recubrimiento.

IB07: Presenta drenaje primario central y periférico. Secundarios en zona central tipo cola de pescado, con piedra bola y piedra quebrada, con tubo de drenaje tipo perforado y zacate de la especie gramilla jengibrillo. Cama de arena de 10 cm en zona de zacate y arcillas en zona de corrido y zona del lanzador, grava especial en zona de seguridad. Toda la instalación con malla tipo ciclón y tanque para riego convencional.

IT01 y IT02: Sub base de lastre o piedra quebrada de 30 cm de espesor, losa de concreto con espesor de 12 cm, reforzada con malla de varilla N°3 en el área de juego con revestimiento o pintura con arena sílica.

IT03 y IT04: Sub base de lastre de 10 cm de espesor, base de asfalto con revestimiento de 4 cm de espesor.

IT05: Incluye paredes de bloques de concreto, zona de vestidores y duchas en la primera planta y en dormitorios en la segunda. Cubierta auto sostenible curva o similar.

IT06: Área cerrada, al menos tres paredes de concreto y una transparente con material de seguridad, paredes de 6,64 m de altura. Piso de concreto lujado con recubrimiento de madera duela o similar.

IF01: Presenta drenaje primario y drenajes secundarios tipo cola de pescado, con piedra quebrada, con tubo tipo drenaflex doble, tipo perforado y capa de arena de 5 cm y zacate.

IF02: Presenta drenaje primario y drenajes secundarios tipo cola de pescado, con piedra bola y piedra quebrada y gramilla sintética (fibra sintética expuesta, arena sílica granulada más polímeros).

IF03: Presenta sub base de lastre o piedra quebrada, base de concreto con revestimiento de alfombra.

IF04: Presenta sub base de lastre o piedra quebrada, base de concreto con revestimiento de alfombra.

IF05: El valor incluye los respectivos marcos metálicos.

CG01 y CG02: El campo incluye movimiento de tierra, sistema de evacuación pluvial por medio de canales o tuberías de drenaje y sistema de irrigación ambos elementos con una vida útil de 10 años, además incluye enzacatado tipo Bermuda o similar, lago, aceras y una cantidad de 18 hoyos por campo. Para valorar campos de golf debe considerarse la distancia entre hoyos y multiplicar la cantidad de hoyos por el valor total dado para cada hoyo. Distancias recomendadas: 120,00 m mínimo y 450,00 m máximo.

IA01: Presenta base y sub base granular de lastre, carpeta asfáltica de 5 cm de espesor en el perímetro de una cancha y ancho 1,22 m por carril.

IA02: Presenta base y sub base granular de lastre, carpeta sintética (poliuretano) de 5 cm perimetrales, ancho 1,22 m por carril.

IA03: Presenta base y sub base granular de lastre, carpeta sintética (poliuretano) de 5 cm perimetrales, ancho 1,22 m por carril.

PP01: Parques de patinetas conocidos como skate park. Las partes que los componen son: Las cajas que se ubican en medio del parque y sirven para grindar. Los medios tubos son dos rampas opuestas, cada una en forma de medio tubo formando una rampa en "U", separados para dar más superficie en la base. Las rampas de tres tipos: con forma de medio tubo, planas, y con curvas. Las pirámides que son elementos para hacer trucos de salto.

PP02: Presenta los mismos componentes descritos para los PP01, pero en mayor cantidad, además de piscinas redondeadas que son los módulos más caros y difíciles de construir.

GD: Corresponden a graderías y butacas con o sin brazos y respaldo, al aire libre o bajo techo, localizadas en instalaciones deportivas o culturales como teatros, cines, gimnasios picaderos, estadios, auditorios, entre otros. Las GD03, 04, 05, 06 y 07, presentan barandales en tubo redondo de hierro galvanizado, metal, concreto o malla ciclón.

Para determinar el valor de graderías, se mide la longitud de la grada que se obtiene de sumar la huella o asiento más contrahuella o respaldo, el resultado se multiplica por la cantidad de gradas, y finalmente por la longitud del tramo. El dato obtenido, se multiplica por el valor definido en la tabla. Ejemplo de valoración para una gradería tipo GD08: Tramo con una longitud de 10,00 m, 8 gradas de 0,60 m de huella y 0,50 m de contrahuella, valor $\text{C}340\,000/\text{m}$: $0,50\text{ m} + 0,60\text{ m} = 1,10\text{ m} \times 8 = 8,80\text{ m} \times 10,00\text{ m} = 88,00\text{ m} \times \text{C}340\,000 = \text{C}29\,920\,000,00$. El resultado se multiplica por la cantidad de tramos que se ubiquen en el inmueble. El resultado se suma al valor final de las obras del inmueble.

GD01: Tramos de 2 a 6 gradas de alto, tablonos de 3,00 m a 5,00 m de largo, ancho 0,30 m, huella o asiento de 0,60 m a 0,75 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,40 m. Montadas sobre columnas de hierro, piezas prefabricadas o muros de carga.

GD02: Tramos de 4 a 6 gradas de alto, tablonos de 10,00 m de largo o variados, ancho 0,30 m, huella o asiento de 0,60 m a 0,75 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,40 m. Montadas sobre columnas de madera, perfiles metálicos o tubo de hierro galvanizado para soportar la cubierta. Extremos sobre columnas prefabricadas o muros de carga.

GD03: Tramos de 8 a 10 gradas de alto x 3,00 m de largo mínimo. Huella o asiento de 0,60 m a 0,75 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,40 m. Piezas de metal rectangular.

GD04: Tramos de 3 a 10 gradas de alto x 3,00 m de largo. Huella o asiento de 0,60 m a 0,75 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,40 m, en concreto. Montados sobre columnas de metal perfil H o tubo estructural para soportar la cubierta.

GD05: Tramos de 8 a 10 gradas de alto x 10,00 m de largo. Huella o asiento de 0,60 m a 0,75 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,40 m, en concreto. Montadas sobre columnas coladas o prefabricadas.

GD06: Tramos de 8 a 10 gradas de alto x 10,00 m de largo. Huella o asiento de 0,60 m a 0,75 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,40 m, en concreto. Montados sobre columnas coladas o prefabricadas.

GD07: Tramos de 5 a 10 gradas de alto x 10,00 m de largo. Huella o asiento de 0,60 m a 1,00 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,50 m, en concreto. Montadas sobre columnas prefabricadas o muros de carga. Al aire libre.

GD08: Tramos de 5 a 10 gradas de alto x 10,00 m de largo. Huella o asiento de 0,60 m a 1,00 m y contrahuella o respaldo 0,25 m a 0,50 m, en concreto. Montados sobre columnas prefabricadas o muros de carga.

Tabla N°9
Clase y valor de Instalaciones en cementerios o camposantos

Nichos					
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Unidad de medida	Valor ¢
NI01	Nicho	25	Mampostería reforzada de bloques de concreto, retícula con espacios de 1,04 m de ancho, 82 cm de alto y 2,64 m de largo	u	680 000,00
NI02	Nicho	45	Mampostería de bloques de concreto reforzado, losa superior de 10 cm y losa base de 15 cm de concreto. Dimensiones: 1,04 m de ancho, 82 cm de alto y 2,64 m de largo. Área de paredes: 8,75 m ² . Sobre nivel del suelo, sencilla	u	935 000,00
NI03	Nicho	50	Mampostería de bloques de concreto reforzado, losa superior de 10 cm y losa base de 15 cm de concreto. Dimensiones: 1,96 m de ancho, 82 cm de alto, y 2,64 m de largo. Área de paredes: 12,70 m ² . Sobre nivel del suelo, doble	u	1 800 000,00
NI04	Fosa	50	Mampostería reforzada de bloques de concreto, losa superior de 10 cm y losa base de 15 cm de concreto. Dimensiones: 1,04 m de ancho, 82 cm de alto y 2,64 m de largo. Excavado, bajo nivel del suelo, sencilla	u	1 900 000,00
NI05	Fosa	55	Mampostería reforzada de bloques de concreto, losa superior de 10 cm y losa base de 15 cm de concreto. Dimensiones: 1,96 m de ancho, 82 cm de alto, 2,64 m de largo. Excavado, bajo nivel del suelo, doble	u	4 000 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, en cm: centímetros y en u: unidades.

Nota: El valor de los NI02 y NI03, no contempla recubrimientos con azulejo, en caso de presentar este acabado, se suma al área de superficie ¢7500 / m². Por cada nivel que se adicione sobre ambas tipologías, se deduce al valor dado un 16% para la NI02 y un 20% para la NI03. En las fosas, la excavación está considerada en el valor. Los valores unitarios de las instalaciones para cementerios no contemplan el valor del terreno. En la clasificación anterior, no se consideran los lotes con nichos a nivel del césped conocidos como jardines.

6.3. Obras complementarias

Las tipologías de obras complementarias corresponden a 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. A continuación, se detallan obras complementarias.

Tabla N°10
Clase y valor de Obras complementarias y equipo

Obras complementarias y equipo, parte 1						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
CE01	Cerca	10	Alambre	Alambre 5 hilos y postes concreto cada 2,00 m	m	7 000,00
CE02	Cerca	20	Balaústre, prefabricada		m	18 000,00
CE03	Cerca	20	Malla ciclón	2,25 m de largo x 2,00 m alto (instalada)	m	32 000,00
CE04	Cerca	20	Malla ciclón	2,25 m de largo x 2,50 m alto (instalada)	m	38 000,00
CE05	Cerca	20	Malla ciclón	3,00 m de largo x 3,00 m de alto (instalada)	m	43 000,00
CE06	Cerca	20	Malla ciclón con zócalo de mampostería	malla 2,00 m de alto, muro 1,20 m de alto	m	49 000,00
CE07	Cerca	20	Malla ciclón con muro de contención	malla 2,00 m de alto, muro 1,20 m de alto	m	60 000,00
CE08	Cerca	40	Concreto	Decorada, 2,00 m de alto, 1,70 m sobre suelo, regla 2,45 cm x 14 cm x 5 cm con 2 u separadas cada 33 cm con armaduras de acero	m	16 000,00
CE09	Cerca	60	Concreto	Decorada, 2,00 m de alto, 1,70 m sobre suelo, regla 2,45 cm x 14 cm x 5 cm con 3 u separadas cada 33 cm con armaduras de acero	m	22 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, cm: centímetros, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 2						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
CE10	Cerca	45	Tubo redondo de hierro galvanizado	2,00 m de alto, 1,70 m sobre suelo, tubo de 50 mm, transversales de 3,00 m x 0,55 mm x 0,02 mm con 2 u separadas cada 0,33 m	m	16 000,00
CE11	Cerca	50	Tubo redondo de hierro galvanizado	2,50 m de alto, 2,00 m sobre suelo, tubo de 50 mm, transversales de 3,00 m x 0,55 mm x 0,02 mm con 6 u separadas cada 0,50 m	m	54 000,00
CE12	Cerca	40	Postes de madera	Con una altura de 2,00 m, colocados cada 3,00 m y con 4 travesaños en el mismo material	m	65 000,00
CE13	Cerca	35	Postes de concreto con alambre de hierro galvanizado y pulsador	Cerca eléctrica, altura total del poste 2,00 m en concreto y vivo, separados cada 2.50 m a 2 hilos	km	205 000,00
CE14	Cerca	40	Postes de concreto con alambre de hierro galvanizado y pulsador	Cerca eléctrica, altura total del poste 2,00 m en concreto y vivo, separados cada 3,00 m y 4 travesaños de madera	km	340 000,00
CE15	Cerca	40	Malla electrosoldada de hierro galvanizado calibre N° 6, sin pintura	2,50 m de largo x 2,00 m de alto	m	48 000,00
CE16	Cerca	40	Malla electrosoldada de hierro galvanizado, calibre N° 6	3,00 m de largo x 2,00 m de alto	m	54 000,00
CE17	Cerca	50	Malla electrosoldada de hierro galvanizado, calibre N° 6, con pintura (verde)	2,50 m de largo x 2,00 m de alto	m	59 000,00
LO01	Losas	30	Concreto con refuerzo de varilla N° 2, sin dovela	7,5 cm de espesor	m ²	22 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, m²: metros cuadrados, cm: centímetros, mm: milímetros, u: unidades, km: kilómetros.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 3						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
LO02	Losas	35	Concreto con refuerzo de varilla Nº 2, sin dovela	10 m de espesor	m ²	27 000,00
LO03	Losas	40	Concreto con refuerzo de varilla Nº 3, sin dovela	15 cm de espesor	m ²	37 000,00
LO04	Losas	50	Concreto con refuerzo de varilla Nº 3, con dovela	20 cm de espesor	m ²	65 000,00
MR01	Muro de contención	40	Mampostería	0,80 m a 1,00 m de alto	m	285 000,00
MR02	Muro de contención	45	Mampostería	Mayor 1,00 m a 1,50 m de alto	m	340 000,00
MR03	Muro de contención	50	Mampostería	Mayor 1,50 m a 2,20 m de alto	m	460 000,00
MR04	Muro de contención	50	Mampostería	Mayor 2,20 m a 2,60 m de alto	m	570 000,00
MR05	Muro de contención	50	Mampostería	Mayor 2,60 m a 4,50 m de alto	m	655 000,00
MR06	Gavión	40	Piedra + malla de acero galvanizado	500 m ³ o menos	m ³	65 000,00
MR07	Gavión	40	Piedra + malla de acero galvanizado	501 m ³ a 1 000 m ³	m ³	60 000,00
MR08	Gavión	40	Piedra + malla de acero galvanizado	1 001 m ³ y más	m ³	54 000,00
MR09	Gavión	35	Piedra + malla acero galvanizado	Terramesh, gavión de una cara reforzado con varillas de 3,00 m	m ³	100 000,00
MR10	Gavión	35	Piedra + malla acero galvanizado	Muro con fachada vegetada de fibra natural	m ³	145 000,00
MR11	Gavión	35	Piedra + malla acero galvanizado	Muro con fachada vegetada de geomembrana sintética	m ³	160 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, m²: metros cuadrados, m³: metros cúbicos, cm: centímetros.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 4						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
OE01	Enzacatado	10	Dulce	Natural	m ²	1 800,00
OE02	Enzacatado	15	Jengibrillo,	Natural	m ²	2 000,00
OE03	Enzacatado	15	Bermuda	Natural	m ²	2 500,00
OE04	Enzacatado	15	San Agustín	Natural	m ²	1 900,00
OE05	Enzacatado	20	Sintético	Áreas en casas de habitación y edificios	m ²	11 000,00
OE06	Enzacatado	15	Sintético	Áreas de juegos infantiles	m ²	19 000,00
OE07	Enzacatado	15	Sintético	Áreas deportivas	m ²	29 000,00
OE08	Jardín vertical	15	Sintético	Follaje sobre marco de madera en módulos de 1,00 m ² x 2, 00 m ² , anclado a la pared mediante pernos a 0,20 m de distancia, sistema de riego (instalado)	m ²	235 000,00
OV01	Cuneta	15	Concreto	60 cm x 1,00 m largo	m	17 000,00
OV02	Caño en "V"	15	Concreto	61 cm x 1,00 m largo	m	20 500,00
OV03	Cordón y caño	15	Concreto	65 cm x 1,00 m largo	m	19 500,00
OV04	Acera	15	Concreto		m ²	22 500,00
OV05	Adoquines	15	Concreto	Rectangulares de 20 cm x 10 cm x 6 cm, 1,00 m ² de área	m ²	34 500,00
OV06	Adoquines	15	Concreto	Rectangulares de 20 cm x 10 cm x 6 cm, 100 m ² de área	m ²	24 500,00
OV07	Adoquines	15	Concreto	Rectangulares de 20 cm x 10 cm x 6 cm, 500 m ² de área	m ²	21 500,00
OV08	Adoquines	15	Concreto puro	Rústico, rectangulares de 25 cm x 18 cm x 4 cm y 18 cm x 18 cm x 4 cm	m ²	9 000,00
OV09	Adoquines	15	Concreto con tintura	Rústico, rectangulares de 25 cm x 18 cm x 4 cm y 18 cm x 18 cm x 4 cm	m ²	9 500,00
OV10	Topes de parqueo	5	Concreto sin refuerzo	1,80 m largo	u	16 500,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, m²: metros cuadrados, cm: centímetros, u: unidades

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 5						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
OV11	Topes de parqueo	5	Concreto con refuerzo	1,50 m largo	u	28 000,00
OV12	Topes de parqueo	5	Concreto con refuerzo camión pesado	1,50 m largo	u	33 500,00
OV13	Topes de parqueo	10	Caucho anclado al pavimento con pernos	1,50 m largo	u	24 500,00
RA01	Rampa	45	Concreto con refuerzo	1,20 m ancho	m ²	28 500,00
PE01	Portón eléctrico	15	Hierro galvanizado esmaltado		m ²	37 000,00
PE02	Portón eléctrico	20	Aluminio		m ²	135 000,00
PE03	Portón corredizo	20	Tubo redondo de hierro galvanizado	3,00 m de ancho x 2,00 m de alto. Transversales de 1,00 m x 55 cm con 6 u a cada 50 cm, columnas de tubo de 10 cm x 10 cm	u	200 000,00
PE04	Portón	20	Tubo redondo de hierro galvanizado	3,00 m de ancho x 2,00 m de alto. Transversales de 3,00 m x 55 cm con 6 u a cada 50 cm, columnas de tubo de 10 cm x 10 cm	u	300 000,00
PO01	Poste	15	Madera	Para cercas, de 7,50 cm x 7,50 cm x 2,10 m de alto	u	6 000,00
PO02	Poste	20	Concreto prefabricado	Para cercas de 2,00 m de alto	u	20 000,00
PO03	Poste para luminarias	30	Concreto prefabricado	Para tendido eléctrico de 9,13 m de alto	u	175 000,00
PO04	Poste para luminarias	30	Concreto prefabricado	Para tendido eléctrico de 11,13 m de alto	u	225 000,00
PO05	Poste para luminarias	30	Concreto prefabricado	Para tendido eléctrico de 13,13 m de alto	u	270 000,00
PO06	Poste para luminarias	30	Concreto prefabricado	Para tendido eléctrico de 15,00 m de alto	u	380 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, m²: metros cuadrados, cm: centímetros, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 6						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
PO07	Poste para luminarias	30	Concreto prefabricado	Para tendido eléctrico de 17,16 m de alto	u	625 000,00
PU01	Puente	40	Concreto prefabricado, menor a 30,00 m de luz	Ancho 3,45 m, bastiones de 2,20 m de alto	m	4 000 000,00
PU02	Puente	40	Concreto prefabricado, menor a 30,00 m de luz	Ancho 3,45 m, bastiones de 4,00 m de alto	m	5 150 000,00
PU03	Puente	50	Concreto prefabricado, menor a 30,00 m de luz	Ancho 7,30 m, bastiones de 2,20 m de alto	m	7 450 000,00
PU04	Puente	60	Concreto prefabricado, menor a 30,00 m de luz	Ancho 7,30 m, bastiones de 4,00 m de alto	m	9 745 000,00
PU05	Puente	50	Metal, zapatas de concreto reforzado de 2,00 m x 4,20 m, 30,00 m de luz	Ancho 7,80 m, bastiones de 4,00 m de alto	m ²	300 000,00
SB01	Block zacate	20	Concreto	40 cm x 40 cm x 8 cm, 37 cm x 37 cm x 8 cm, 30 cm x 45 cm x 8 cm	m ²	15 000,00
LE01	Pisos	3	Losetas de caucho ecológico	50 cm x 50 cm x 8 mm de espesor	m ²	15 500,00
LE02	Pisos	5	Losetas de caucho ecológico	50 cm x 50 cm x 15 mm de espesor	m ²	22 000,00
SR01	Superficie rodamiento	3	Tobacemento	10 cm de espesor	m ²	5 000,00
SR02	Superficie rodamiento	5	Lastre compactado	20 cm de espesor	m ²	8 000,00
SR03	Superficie rodamiento	15	Carpeta asfáltica	4 cm de espesor	m ²	10 000,00
SR04	Superficie rodamiento	15	Carpeta asfáltica	5 cm de espesor	m ²	12 000,00
SR05	Superficie rodamiento	20	Carpeta asfáltica	6 cm de espesor	m ²	14 500,00
SR06	Superficie rodamiento	20	Carpeta asfáltica	7 cm de espesor	m ²	16 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, m²: metros cuadrados, cm: centímetros, mm: milímetros, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 7						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
SR07	Superficie rodamiento	20	Carpeta asfáltica	8 cm de espesor	m ²	18 000,00
SR08	Superficie rodamiento	25	Carpeta asfáltica	10 cm de espesor	m ²	19 500,00
TP01	Tapia	50	Block sisado	2,50 m de alto	m	80 000,00
TP02	Tapia	60	Block con repello	2,50 m de alto	m	90 000,00
TP03	Tapia	40	Prefabricada	2,00 m de alto	m	44 000,00
TP04	Tapia	40	Prefabricada	2,50 m de alto	m	48 000,00
TP05	Tapia	40	Prefabricada	3,00 m de alto	m	54 000,00
TP06	Tapia	40	Prefabricada lisa con repello	2,00 m de alto	m	43 000,00
TP07	Tapia	40	Prefabricada lisa con repello	2,50 m de alto	m	48 500,00
TP08	Tapia	40	Prefabricada lisa con repello	3,00 m de alto	m	54 000,00
TP09	Tapia	40	Prefabricada imitación madera, ladrillo o piedra	2,00 m de alto	m	48 500,00
TP10	Tapia	40	Prefabricada imitación madera, ladrillo o piedra	2,50 m de alto	m	54 000,00
TP11	Tapia	40	Prefabricada imitación madera, ladrillo o piedra	3,00 m de alto	m	65 000,00
VJ01	Verjas	40	Tubo de metal cuadrado	5,00 m de largo x 2,00 m de alto	m	65 000,00
VJ02	Verjas	50	Tubo de metal redondo con figuras	5,00 m de largo x 2,00 m de alto	m	90 000,00
VJ03	Verjas	50	Hierro forjado	5,00 m de largo x 2,00 m de alto	m	100 000,00
VJ04	Verjas	50	Hierro forjado	15,00 m de largo x 2,00 m de alto	m	65 000,00
VJ05	Verjas	50	Hierro forjado	50,00 m de largo x 2,00 m de alto	m	60 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, m²: metros cuadrados, cm: centímetros, mm: milímetros, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 8						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
LT01	Limpieza de terreno				m ²	460,00
MT01	Excavación			Manual	m ³	5 000,00
MT02	Excavación			Con maquinaria	m ³	2 500,00
MT03	Corte de material			Taludes	m ³	1 650,00
MT04	Corte y terraceo			Terrazas	m ³	2 900,00
DP01	Drenaje Perimetral		Piedra o grava	Zanjeo y colocación de tubería	m	10 500,00
FG01	Filtro geotextil no tejido				m ²	1 250,00
LI01	Geomembrana	20	Poliétileno de alta densidad	De 65,00 m a 190,00 m de largo x 7,00 m de ancho	m ²	5 500,00
LI02	Lago-Área (Impermeabilización)	20	Filtro geotextil, drenaje (piedra o grava), geomembrana	Espesor controlado.	m ²	20 000,00
IM01	Techos (Impermeabilización)	20	Capa asfáltica, membrana de bitumen y polímeros con refuerzo de tejido de poliéster		m ²	18 500,00
TR01	Taludes revestidos		Material biodegradable con fibras naturales		m ²	6 500,00
TR02	Taludes revestidos		Geomanta tridimensional de nylon		m ²	10 000,00
TR03	Taludes revestidos		Malla hexagonal de acero galvanizado		m ²	18 500,00
RS01	Caja de registro sanitario	40	Concreto		u	14 500,00
RS02	Caja de registro sifónico	40	Concreto		u	15 000,00
RS03	Caja de registro para bajante	40	Concreto		u	15 500,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA
Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, m²: metros cuadrados, m³: metros cúbicos, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 9						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
TG01	Trampa de grasa	40	Concreto		u	45 000,00
TS01	Tanque séptico	45	Bloques de concreto 12 cm x 20 cm x 40 cm	1,47 m ³ . Para 5 personas	m ³	485 000,00
TS02	Tanque séptico	45	Bloques de concreto 12 cm x 20 cm x 40 cm	1,55 m ³ . Para 6 personas	m ³	500 000,00
TS03	Tanque séptico	45	Bloques de concreto 12 cm x 20 cm x 40 cm	1,83 m ³ . Para 7 personas	m ³	605 000,00
TS04	Tanque séptico	45	Bloques de concreto 12 cm x 20 cm x 40 cm	2,05 m ³ . Para 8 personas	m ³	680 000,00
TS05	Tanque séptico	45	Bloques de concreto 12 cm x 20 cm x 40 cm	2,43 m ³ . Para 9 personas	m ³	735 000,00
TS06	Tanque séptico	50	Bloques de concreto 12 cm x 20 cm x 40 cm	2,55 m ³ . Para 10 personas	m ³	845 000,00
TS07	Tanque séptico	50	Bloques de concreto 12 cm x 20 cm x 40 cm	2,91 m ³ . Para más de 10 personas	m ³	965 000,00
TS08	Sistema séptico	45	Polietileno alta densidad	Trampa de grasa, 2 cajas de registro, registro sifónico, fosa séptica, filtro anaeróbico, 0,75 m ³ . Para 2-3 personas	u	400 000,00
TS09	Sistema séptico	45	Polietileno alta densidad	Trampa de grasa, 2 cajas de registro, registro sifónico, fosa séptica, filtro anaeróbico, 1,10 m ³ . Para 4 personas	u	510 000,00
TS10	Sistema séptico	45	Polietileno alta densidad	Trampa de grasa, 2 cajas de registro, registro sifónico, fosa séptica, filtro anaeróbico, 1,95 m ³ . Para 7-8 personas	u	780 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m³: metros cúbicos, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 10						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
TS11	Sistema séptico	50	Polietileno alta densidad	Trampa de grasa, 2 cajas de registro, registro sifónico, fosa séptica, filtro anaeróbico, 2,50 m ³ . Para 10 personas	u	975 000,00
TS12	Sistema séptico	50	Polietileno alta densidad	Trampa de grasa, 2 cajas de registro, registro sifónico, fosa séptica, filtro anaeróbico, 5,00 m ³ . Para 18-20 personas	u	1 800 000,00
TCA1	Tanque agua	45	Concreto asentados en concreto	Capacidad prom. 330,00 m ³	u	106 000 000,00
TCA2	Tanque agua	45	Concreto asentados en concreto	Capacidad prom. 800,00 m ³	u	168 000 000,00
TCA3	Tanque agua	45	Concreto asentados en concreto	Capacidad prom. 1,500,00 m ³	u	241 000 000,00
TCA4	Tanque agua	45	Concreto asentados en concreto	Capacidad prom. 3,500,00 m ³	u	470 000 000,00
TCA5	Tanque agua	45	Concreto asentados en concreto	Capacidad prom. 5, 500,00 m ³	u	662 000 000,00
TMA1	Tanque agua	40	Metal asentados en metal	Capacidad prom. 330,00 m ³	u	70 000 000,00
TMA2	Tanque agua	40	Metal asentados en metal	Capacidad prom. 800,00 m ³	u	140 000 000,00
TMA3	Tanque agua	40	Metal asentados en metal	Capacidad prom. 1,500,00 m ³	u	220 000 000,00
TMA4	Tanque agua	40	Metal asentados en metal	Capacidad prom. 2,500,00 m ³	u	419 000 000,00
TME1	Tanque agua	40	Metal elevados en metal	Capacidad prom. 38,00 m ³	u	30 000 000,00
TME2	Tanque agua	40	Metal elevados en metal	Capacidad prom. 113,00 m ³	u	72 000 000,00
TME3	Tanque agua	40	Metal elevados en metal	Capacidad prom. 175,00 m ³	u	97 000 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m³: metros cúbicos, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 11						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
TPA1	Tanque agua	45	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom. 0,45 m ³	u	66 000,00
TPA2	Tanque agua	45	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom. 0,75 m ³	u	110 000,00
TPA3	Tanque agua	45	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom. 1,10 m ³	u	180 000,00
TPA4	Tanque agua	45	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom. 1,75 m ³	u	220 000,00
TPA5	Tanque agua	45	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom. 1,95 m ³	u	250 000,00
TPA6	Tanque agua	45	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom. 2,50 m ³	u	440 000,00
TPA7	Tanque agua	45	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom. 5,00 m ³	u	505 000,00
TI01	Tanque industrial	45	Polietileno alta densidad horizontal	Capacidad prom.1,00 m ³	u	215 000,00
TI02	Tanque industrial	50	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom.4,20 m ³	u	440 000,00
TI03	Tanque industrial	50	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom.5,00 m ³	u	470 000,00
TI04	Tanque industrial	50	Polietileno alta densidad tricapa	Capacidad prom.7,50 m ³	u	665 000,00
TI05	Tanque industrial	50	Polietileno alta densidad	Capacidad prom.10,00 m ³	u	1 035 000,00
TI06	Tanque industrial	50	Polietileno alta densidad	Capacidad prom.15,00 m ³	u	1 680 000,00
TI07	Tanque industrial	50	Polietileno alta densidad	Capacidad prom.22,00 m ³	u	2 245 000,00
TI08	Tanque industrial	60	Acero al carbón	Capacidad prom. 7 949 500,00 litros	u	740 000 000,00
TI09	Tanque industrial	60	Acero al carbón	Capacidad prom. 15 898 500,00 litros	u	1 450 000 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m³: metros cúbicos, u: unidades.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 12						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
FV01	Panel Fotovoltaico	30	Celdas fotovoltaicas, semiconductores de silicio mono-cristalino	1,05 m x 0,90 m para 12 v y entre 140 w a 250 w; para 36 células	u	2 380 000,00
FV02	Panel Fotovoltaico	30	Celdas fotovoltaicas, semiconductores de silicio mono-cristalino	1,80 m x 0,90 m para 12 v o 24 v y entre 250 w a 300 w; para 60 células	u	4 085 000,00
FV03	Panel Fotovoltaico	40	Celdas fotovoltaicas, semiconductores de silicio poli-cristalino	1,65 m x 0,99 m para 12 v o 24 v y entre 140 w a 250 w; 60 células en placas solares en red	u	2 075 000,00
FV04	Panel Fotovoltaico	30	Celdas fotovoltaicas, semiconductores de silicio poli-cristalino	1,65 m x 99 cm para 12 v y entre 140 w a 250 w; para 36 células en red	u	2 405 000,00
FV05	Panel Fotovoltaico	30	Celdas fotovoltaicas, semiconductores de silicio poli-cristalino	1,80 m x 90 cm para 12 v o 24 v y entre 250 w a 300 w; 60 células en red	u	2 580 000,00
FV06	Panel Fotovoltaico	40	Celdas fotovoltaicas, semiconductores de silicio poli-cristalino	2,00 m x 99 cm para 24 v o 48 v y entre 300 w a 420 w; 72 células en red	u	2 920 000,00
IV01	Inversor	15	Convierte la corriente continua (DC) y bajo voltaje a corriente alterna (AC); monofásico	12 v de 300 hasta 3,000 w	u	110 000,00
IV02	Inversor	15	Convierte la corriente continua (DC) y bajo voltaje a corriente alterna (AC); monofásico	24 v de 300 hasta 3,000 w	u	505 000,00
IV03	Inversor	20	Convierte la corriente continua (DC) y bajo voltaje a corriente alterna (AC); monofásico o trifásico	12 v de 1,000 hasta 6,000 w	u	560 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en m: metros, cm: centímetros, u: unidad, v: voltios, w: watts.

...continuación

Obras complementarias y equipo, parte 13						
Tipología	Uso	Vida Útil años	Material	Otros	Unidad de medida	Valor ¢
IV04	Inversor	20	Convierte la corriente continua (DC) y bajo voltaje a corriente alterna (AC); monofásico o trifásico	24 v de 1,000 hasta 6,000 w	u	1 345 000,00
IV05	Inversor	25	Convierte la corriente continua (DC) y bajo voltaje a corriente alterna (AC); trifásico	48 v de 3,000 w en adelante	u	1 680 000,00
IV06	Inversor	25	Convierte la corriente continua (DC) y bajo voltaje a corriente alterna (AC); trifásico	48 v de 3,000 w en adelante	u	5 000 000,00
AC01	Calentador de agua	15	Eléctrico, protección catódica, tanque porcelanizado	75 a 100 litros	u	240 000,00
AC02	Calentador de agua	15	Eléctrico, protección catódica, tanque porcelanizado	100 a 150 litros	u	275 000,00
AC03	Calentador de agua	15	Sistema termosifón, tanque y colector expuestos	150 a 200 litros	u	780 000,00
AC04	Calentador de agua	15	Sistema termosifón, tanque y colector expuestos	240 a 300 litros	u	1 000 000,00
AC05	Calentador de agua	20	Sistema forzado, tanque dentro de la instalación y colector afuera	300 a 500 litros	u	1 900 000,00
AC06	Calentador de agua	20	Sistema forzado, tanque dentro de la instalación y colector afuera	500 a 1,000 litros	u	3 900 000,00
CV01	Cargador para vehículo eléctrico	5	Carga semirápida, para un solo vehículo a la vez. Algunos con Wifi, Ethernet o Datacard y acceso a plataforma de datos.	Longitud de cable 5 m en promedio. Potencia entre 7.2kW a 11kW	u	750 000,00
CV02	Cargador para vehículo eléctrico	5	Carga semirápida para más de un vehículo. Algunos con Wifi, Ethernet o Datacard y acceso a plataforma de datos.	Longitud de cable 5 m en promedio. Potencia entre 7.2kW a 22kW	u	2 000 000,00
CV03	Cargador para vehículo eléctrico	5	Carga rápida para más de un vehículo. Algunos con Wifi, Ethernet o Datacard y acceso a plataforma de datos.	Longitud de cable 5 m en promedio. Potencia mayor o igual a 50kW	u	2 500 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase en u: unidad, v: voltios, w: watts, Kw: Kilowats.

Algunas de las Obras complementarias y equipo, se describen a continuación:

MR 06, 07, 08, 10 y 11: Los muros gaviones son canastas de malla hexagonal de 8 cm x 10 cm de alambre dúctil de acero galvanizado, zinc y minerales de 0,24 cm y 0,27 cm, conteniendo piedra bola o quebrada, con un diámetro de 10 cm y menos de 40 cm. Los módulos tienen una dimensión en la corona de 1,00 m de alto x 1,00 m de profundidad por diferentes longitudes: 1,50 m, 2,00 m, 3,00 m, 4,00 m, 5,00 m, o bien variar las profundidades según sea el diseño requerido. Se dividen en cajón, suelo reforzado o tierra armada y refuerzo de taludes.

Los muros se valoran por volumen, sin embargo, la profundidad no se puede ver en la mayoría de los casos, por estar enterrados. Para determinarlo, se considera como punto de partida, la corona y la altura, de la segunda fila hacia la base se agrega 0,50 m de profundidad, 1,00 m en la tercera fila y así sucesivamente. Este procedimiento se realiza a cada módulo o fila independientemente de la altura. Se calcula el volumen multiplicando el resultado por la longitud total del muro. Ejemplo: En un muro de 3,00 m de alto, el primer módulo corresponde a una corona de 1,00 m de alto por 1,00 m de profundidad, el segundo módulo mide 1,00 m de alto por 1,50 m de profundidad y el tercer módulo mide 1,00 m de alto por 2,00 m de profundidad. La longitud del muro es de 4,00 m, el volumen en la fila superior será de 1,00 m de alto x 1,00 m de profundidad x 4,00 m de longitud = 4,00 m³, la segunda fila será de 1,00 m de alto x 1,50 m de profundidad x 4,00 m de longitud = 6,00 m³ y la base o última fila para completar los 3,00 m de altura será de 1,00 m de alto x 2,00 m de profundidad x 4,00 m de longitud = 8,00 m³, se suma luego el volumen 4,00 m³ + 6,00 m³ + 8,00 m³ para un volumen total de 18,00 m³. Otra manera es sumar el área lateral, con base en la altura del muro y las profundidades indicadas, siendo 1,00 m en la primera fila, 1,5 m en la segunda y 2,00 m en la tercera fila, para un área de 4,5 m², y se multiplica por la longitud del muro: 4,5 m² x 4,00 m = 18,00 m³.

MR09: Terramesh o gaviones de suelo reforzado. Presentan una cara y altura con dimensiones de 1,00 m de alto x 1,00 m de profundidad y diferentes longitudes. Mantienen la misma profundidad en las diferentes filas, las cuales están fijadas al suelo por medio de pines o varillas de acero de 3,00 m de longitud en cada fila. Ejemplo: Un muro de 3,00 m de alto, corona 1,00 m de alto por 1,00 m de profundidad y longitud de 4,00 m. El volumen de la primera fila es de 1,00 m de alto x 1,00 m de profundidad x 4,00 m de longitud = 4,00 m³, esta cantidad se multiplica por las 3 filas correspondiente a la altura del muro y se obtiene un total es de 12,00 m³.

PU01, PU02, PU03 y PU04: Para los puentes, se supone un suelo con muy buena capacidad soportante. El valor comprende todos los componentes del puente: superficie de rodamiento, bastiones, desplante, fundaciones y otros. Para determinar el área a valorar, se mide el largo o luz por el ancho del puente.

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

FV01 al FV06: Cuando estos equipos se ubican en la edificación, el valor determinado en las tipologías ya contempla estos elementos. Se valoran por aparte cuando son colocados en el exterior de manera grupal para la generación de energía a nivel industrial o comercial.

IV01 al IV06: Cuando estos equipos se ubican en la edificación, el valor determinado en las tipologías ya contempla estos elementos. Se valoran por aparte cuando son colocados en el exterior de manera grupal para la generación de energía a nivel industrial o comercial.

AC01 al AC04: Cuando estos equipos se ubican en la edificación, el valor determinado en las tipologías ya contempla estos elementos. Se valoran por aparte dependiendo del fin de la valoración que se esté realizando. Se modifica además el texto con respecto a estas tipologías.

6.3.1. Cuartos de baño

Los cuartos de baño, al igual que las cocinas, inciden, de manera importante, en el valor de la edificación; tanto por la densidad de los acabados como el mobiliario y equipo. En el caso de las tipologías propias de construcciones como viviendas, apartamentos, edificios y otros, los cuartos de baño o servicios sanitarios son de uso privado y por lo general, están contruidos con paredes livianas o bloques de concreto, generalmente consta de inodoro, lavamanos y ducha o más elementos dependiendo de la clasificación. Forman parte integral de la construcción y están acorde con los materiales, acabados, áreas y demás características según la tipología correspondiente. A continuación, se describe cada una de las clasificaciones.

Tipo Económico

Loza sanitaria económica color blanco, grifería cromada, sin enchapes en paredes, cerámica económica en los pisos o concreto lujado.

Tipo Normal

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

Tipo Bueno

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

Tipo muy Bueno

Lavamanos empotrado en mueble de muy buena calidad de cerámica, acero o cristal, con sobre de granito natural. Inodoro y bidé, elongados de muy buena calidad, tina con sistema de aguas turbulentas, grifería de muy buena calidad. Enchapes en paredes con fachaletas, pisos con azulejos, cerámica y porcelanato.

Tipo Lujoso

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

Tipo medio Baño

El medio baño o de visitas en viviendas, se refiere a cuartos de baño con inodoro y lavamanos, no incluyen la ducha. En edificios comerciales, de oficinas, locales comerciales y otros, los medios baños pueden incluir además una pileta de aseo y se tipificarán según los acabados descritos para cuartos de baño.

6.3.2. Baterías de baño

Las baterías de baño, con el código BB01, incluida en la Tabla N°5 Clase y valor de instalaciones varias, anterior, son módulos independientes que deben valorarse por aparte, se localizados en sitios públicos, como centros educativos y áreas deportivas entre otras. La estructura y paredes son prefabricadas o de bloques de concreto, con pared medianera que divide un área para mujeres y otra para hombres, algunas paredes internas y cielos con láminas estructurales con poliestireno o con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada, pisos de concreto con cerámica antiderrapante, cerchas de perfiles metálicos, láminas onduladas de hierro galvanizado N°26, canoas y bajantes de hierro galvanizado. Enchape de baños con azulejo de piso a cielo, rodapiés de concreto, celosías con marco de aluminio y vidrio fijo escarchado, puertas con marcos de hierro estructural y láminas lisas con punta de diamante, cerrajería de mediana calidad, rodapiés, molduras, cornisas y vigas banquinas sencillas. Mueble de lavamanos colados in situ con enchape de azulejo, varias unidades de lavamanos y piezas sanitarias sencillas en cada área y mingitorios en el área de hombres, área para duchas, piletas, bebederos y corredores de concreto.

También, pueden ubicarse dentro de la edificación en cuyo caso, el valor de la obra ya las contempla. Constan de varios inodoros cada uno separado por paredes livianas o muros de concreto y un área común con uno o más lavamanos. Cada batería contiene un sector de uso exclusivo para hombres y otro para mujeres, además del cumplimiento de la normativa 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. A continuación, se describe cada una de las clasificaciones.

Tipo Económica

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

Tipo Normal

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

Tipo Buena

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

Tipo muy Buena

Lavamanos empotrados en mueble de concreto con sobre de granito natural o mármol. Inodoros y lavamanos blancos, de muy buena calidad, grifería con regulador de caudal, algunas con sensores infrarrojos, enchapes en paredes con fachaletas y azulejos. Pisos de cerámica o porcelanato. Paredes divisorias de melamina, metal, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o bloques de concreto con repello fino.

Tipo Inteligente

Lavamanos empotrados en mueble de concreto con sobre de granito natural o mármol. Inodoros de color blanco o de color de muy buena calidad, grifería con sensores infrarrojos. Iluminación, regulador de caudal, extractores de aire, sensores de movimiento y música en algunos casos. Paredes divisorias de madera de buena calidad, metal, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, bloques de concreto con repello fino, mármol o similar, enchapes en paredes con fachaletas y azulejos. Pisos de cerámica y porcelanato.

6.3.3. Cocinas

Las cocinas, al igual que los cuartos de baño, inciden, de manera importante, en el valor de la edificación; tanto por la densidad de los acabados como el mobiliario y equipo. En el caso de las tipologías propias de construcciones como viviendas, apartamentos, edificios y otros, las cocinas forman parte integral de la obra y están acorde con los materiales, acabados, áreas y demás características según la tipología correspondiente. A continuación, se describe cada una de las clasificaciones.

Tipo Económica

Paredes, puertas y gavetas de tablero aglomerado, acabado con laminado de melamina de 0,2 cm, tablillas de madera de ciprés. Sobre o encimera de tablero aglomerado de 3 cm 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. Puede presentar acabados con cerámica económica en salpicaderos.

Tipo Buena

Paredes, puertas, cajones y gavetas de tablero aglomerado. El acabado total de laminado de melamina de 0,4 cm de espesor a dos caras, cantos laminados de madera de mediana calidad, con puertas realzados con diseño de arco o similar. Sobre o encimera de tablero revestido con laminado de melamina y bordes de aluminio, granito sintético 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. Salpicaderos con enchapes de cerámica de buena calidad.

Tipo muy Buena

Paredes, gavetas y cajones de tablero de 1,8 cm de espesor. Muebles centrales con acabados con laca texturada o chapado en madera, cantos verticales postformados, algunas puertas de vidrio templado, satinado de 0,4 cm, con estructura de madera maciza, con puertas con diseño de arco o similar y encimeras de granito natural o mármol. 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 con chapa de acero y aleación chapada de cobre y niquelada anticorrosión apertura 110° o 180°. Sobre o encimera y salpicadero repelente al agua de 3,8 cm revestido con laminado postformado, granito natural, mármol natural, acero, campana extractora central o de pared y zonas de muebles y cocina iluminadas. Zócalo laminado de aluminio o similar. Campana extractora de pared.

Tipo Lujosa

Muebles de tablero forrados totalmente en maderas finas o muebles monolíticos armados con tacos de madera. Gavetas con interior de aluminio y cajones ambos con organizadores. Isla central con sobre o encimera y salpicadero de granito natural o mármol, vidrio templado, cuarzo, lacado o luminoso, madera maciza, o tablero marino recubierto con laminado lacado de madera o de granito que extiende el sobre hacia los laterales. Patas metálicas autoajustables. Puertas del mueble de piso de cenízaro, acabado laca brillante o laca de poliuretano satinada, o similar, puertas con diseño de arco o similar, o laminados postformados de colores 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. Puertas de muebles aéreos plegables y algunas de vidrio, con marco de aluminio. Incluye vinatera con dispensador de platos.

Herrajes europeos de primera calidad con auto cerramiento, rieles de acero inoxidable. Fregadero de acero inoxidable, aluminio bruñido o similar de dos tanques, importados, de excelente calidad. Grifería de lujo acabado cromo, bronce o similar, con tubo giratorio o multifuncional. Campanas extractoras centrales o de pared y zonas de muebles y cocina iluminadas.

6.3.4. Medias áreas

En el caso de las viviendas, edificios y construcciones en general, las terrazas, garajes u otras áreas abiertas se toman como media área, se exceptúan losas en voladizo o pequeños balcones no techados. El utilizar medias áreas implica que se valora con la mitad del valor, este sistema se aplica con el propósito de facilitar el cálculo y con el objetivo de utilizar el mismo valor unitario. Otra opción es determinar los componentes constructivos, del área abierta a valorar y determinar el porcentaje construido, al cual se le aplicará el porcentaje del valor, según la Tabla N°4: Componentes constructivos y su ponderación respecto al total de la construcción.

Lo anterior debe quedar consignado en el avalúo, declaración o el documento específico, indicando la cantidad en m² que corresponden a medias áreas a efecto de que se pueda conocer el área real de la construcción.

6.3.5. Áreas de estacionamiento y ascensores

Las áreas de estacionamientos dentro de edificios o en edificios edificados con este fin, se valoran con las tipologías EP01 y EP02 según sea el caso. Los ascensores para vehículos, se valoran por aparte y se suman para un valor resultante. Los ascensores en edificios están incluidos en el valor de cada tipología.

6.4. Valoración de propiedades en condominio

Las propiedades en condominio se rigen por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Ley N°7933 del 28 de octubre de 1999, y su Reglamento que establece el artículo 19 "... son gastos comunes los impuestos... que afecten la propiedad común", y además señala, en el mismo artículo que, las municipalidades "...deberán llevar una cuenta independiente para cada filial".

Las propiedades en condominio se han incrementado en los últimos años y por las características, no se pueden valorar de manera independiente, siendo sujetas de una atención especial. Se caracterizan por tener áreas de propiedad privada y áreas de propiedad común, por lo que la metodología para valorarlos varía con respecto a la valoración de los inmuebles que no están bajo el régimen de condominio.

El Órgano de Normalización Técnica, emitió la Directriz ONT-001-2021 “Metodología de Valoración de Condominios” con la finalidad de orientar en la determinación de la base imponible de este tipo de bienes inmuebles, estableciendo la metodología de valoración de las diferentes modalidades, como condominios verticales, horizontales, combinados, mixtos y condominio de condominios, además de los diferentes usos que presentan dependiendo de la modalidad: habitacional, agrícola, industrial, comercial, turístico, pecuario, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito.

Propiedad privada: se define aquella área que es de uso exclusivo del condómino, se conoce como finca filial y puede incluir tanto terreno como construcción.

Propiedad común: son de uso general o de uso limitado 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 tienen en ellas un derecho proporcional al porcentaje que representa 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. Los condominios pueden ser horizontales, verticales y/o 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.

Independientemente del tipo de condominio que se trate, la valoración de las construcciones, instalaciones y obras complementarias se realiza utilizando el Método de Costo de Reposición o remplazo y, para el terreno, se aplica el Método Comparativo. Los intangibles que tienen los condominios son absorbidos por el terreno, por lo que un terreno en condominio con idénticas características de un terreno que no está bajo esta figura, tiende a incrementar el valor.

Valoración de Condominios verticales

Los condominios verticales se caracterizan porque las edificaciones se han construido en forma vertical o en varias plantas (edificios de apartamentos, de oficinas o centros comerciales). Las filiales son áreas privadas y están conformadas por los diferentes apartamentos, locales comerciales u otros, dependiendo del uso del mismo. Conforme al artículo 10 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, es de uso común el terreno, los cimientos, paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además de las vías de acceso, ductos eléctrico-mecánicos, ascensores y todo espacio construido de uso común.

En estos casos se tipifica el edificio, conforme a sus características constructivas, de acuerdo con la categoría correspondiente: apartamentos (AP), edificio de oficinas (EO), centro comercial (CC), y otros. La finca filial es área privada y está representada por el área de construcción. Para proceder con el avalúo, se valora cada área privada (apartamento, local, otro) conforme a la tipificación y depreciación. Para calcular el área común del edificio (pasillos, escaleras, zonas comunes, otros)

se suman las áreas privadas (filiales) y se le restan al área total del edificio, el valor de esta área común dentro del edificio se calcula multiplicando el total del área común por el valor por metro cuadrado del edificio, dependiendo de la tipología y de la depreciación del mismo.

En caso de existir construcciones, instalaciones y obras complementarias de uso común fuera del edificio, éstas se valoran por aparte. El monto de valor correspondiente a cada condómino o 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 como pasillos, salas, piscina, parqueos, entre otros. La suma de todo lo anterior se multiplica por el porcentaje de proporcionalidad que le corresponde a cada filial según lo establece la escritura constitutiva.

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 entre sí, 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).

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 proporción asignado a cada filial, según la escritura constitutiva. El valor sobre áreas comunes y áreas comunes construidas se suma al valor del área privada para obtener el valor total de que le corresponde a cada filial.

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

Formulario de avalúo de condominios

El formulario de avalúo de condominios debe permitir asignar tanto el valor total del condominio, como el correspondiente a cada filial 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 proporción 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.

7. Descripción y valor de construcciones, instalaciones y obras complementarias de Inmuebles especiales

A continuación, se detallan algunos inmuebles especiales, sus componentes y la orientación para valorarlos debido al grado de complejidad que los caracteriza.

7.1. Estación de servicio terrestre (Gasolineras)

La construcción de una Estación de Servicio Terrestre y Tanques de Almacenamiento, para el caso que nos ocupa en particular, se basa en los requerimientos técnicos que exige el Decreto 30131-MINAE-S, Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos, publicado en el diario oficial La Gaceta N°43 de fecha 1 de marzo de 2002.

Para efectos de valoración y facilitar la determinación del valor, las estaciones de servicio se dividen en seis componentes principales:

- ⊕ Marquesina, canopy o cubierta que cubre los surtidores
- ⊕ Pavimentos o losas y paredes de fosas
- ⊕ Sistema electromecánico
- ⊕ Canales y parrillas
- ⊕ Tanques de Almacenamiento de Combustible
- ⊕ Instalación de Tanques de Almacenamiento de Combustible

A los componentes anteriores deben sumarse los locales comerciales, naves comerciales, tapias, muros, aceras, duchas y otros cuando se ubiquen.

7.1.1. Marquesina

7.1.1.1. Tipo ESC1

Vida Útil: 40 años

Cubierta sencilla metálica de láminas onduladas de hierro galvanizado con canoas y bajantes de hierro galvanizado, precintas de lámina metálica lisa, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio. Columnas y vigas de perfiles metálicos, altura promedio de 6,00 m.

Valor: **¢124 000,00 / m²**

7.1.1.2. Tipo ESC2

Vida Útil: 50 años

Cubierta sencilla metálica de láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltado o perfiles metálicos esmaltados, canoas de hierro galvanizado, ocultas y bajantes internos de PVC, precintas de aluminio compuesto, aglomerado de polietileno y aluminio. Columnas y vigas de perfiles metálicos, recubiertas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar, altura promedio de 6,00 m.

Valor: €185 000,00 / m²

7.1.1.3. Tipo ESC3

Vida Útil: 50 años

Cubierta doble con láminas de hierro rectangular esmaltadas, metalock, precinta de aluminio compuesto, acrílico o policarbonato con diseños especiales, materiales importados, de excelente calidad. Vigas y columnas de acero tipo H de 30 cm x 30 cm, recubiertas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar, altura promedio de 6,00 m.

Valor: €385 000,00 / m²

7.1.2. Pavimentos o losas y paredes de fosas

7.1.2.1. Tipo ESL1

Vida Útil: 60 años

La losa ESL1 corresponde a las losas del **fondo de la fosa y las paredes**, cuando se trate de la instalación de tanques de pared sencilla, **e islas** sobre las cuales se instalan los surtidores, que contienen accesorios como el sistema de bomba sumergible con válvula de cierre de emergencia, de doble obturador al nivel de la superficie de basamento, por cada línea de producto dentro de contenedores herméticos e impermeabilizados. El área del fondo de la fosa se determina multiplicando el largo por el ancho de la tapa que es la parte visible y proyección del fondo. El área de las paredes se calcula determinando el perímetro de la tapa por la profundidad que está en función de la capacidad de almacenamiento de los tanques. Para mayor información sobre las dimensiones a considerar, ver el punto 8.1.6 Instalación de Tanques de Almacenamiento de Combustible. Asimismo, el dato sobre la capacidad y dimensiones de los tanques, se pueden consultar en cada estación de servicio.

El área de las islas sencillas es por lo general de 1,20 m de ancho por 4,50 m de largo y de las islas dobles es de 1,20 m de ancho por 8,50 m de largo. Construida con concreto armado de 20 cm de espesor, los diámetros de varilla a utilizar para el armado de losas, así como el espesor y resistencia del concreto, dependen de los cálculos estructurales que realice la compañía constructora, generalmente se emplea armadura de varilla N°3 a cada 20 cm con dovelas y un diseño de 210 Kgr / cm². El valor contempla solamente la losa de fondo y paredes de la fosa y de las islas, se excluyen los surtidores.

Valor: €97 000,00 / m²

7.1.2.2. Tipo ESL2

Vida Útil: 60 años

La losa ESL2 corresponde a la **tapa de la fosa** y a los lados de la misma utilizada como **zona de descarga**. Para determinar el área de la tapa, se multiplica el largo por el ancho de la fosa que es visible por la demarcación o por la parrilla perimetral. El área de la zona de descarga, se toma, midiendo desde el borde de la tapa de la fosa, un ancho de 3,00 m por la longitud que se determine en el campo. También se localiza en la zona para uso exclusivo de parqueo de camiones cisterna con dimensiones de 4,00 m x 15,00 m, con un área de 60,00 m². Construida con concreto armado con un espesor mínimo de 20 cm, los diámetros de varilla utilizados para el armado de losas, así como el espesor y resistencia del concreto a utilizarse dependen de los cálculos estructurales que realice la compañía constructora, generalmente se emplea armadura de varilla N°3 a cada 20 cm con dovelas y un diseño de 280 Kgr / cm².

Valor: €80 000,00 / m²

7.1.2.3. Tipo ESL3

Vida Útil: 60 años

La losa ESL3 corresponde a las **losas de tránsito** y está localizada, en las demás zonas de circulación vehicular de la estación de servicio terrestre. Construida con concreto sin armadura, con un espesor de 15 cm, la resistencia del concreto depende de los cálculos estructurales, que realice la compañía constructora. Si el material es de otro tipo como concreto armado, asfalto, adoquín u otro material se debe consultar la Tabla N°10 Clase y valor de Obras complementarias y equipo.

Valor: €70 000,00 / m²

7.1.3. Sistema electromecánico

7.1.3.1. Tipo SEM

Vida Útil: 10 años

Sistema electromecánico: Consta de tuberías electromecánicas rígidas y flexibles, que conectan los surtidores a los tanques de almacenamiento, sistema eléctrico, sistema contra incendios, sistemas de alarmas, sensores electrónicos, pozos de monitoreo, dispositivos, bombas sumergibles, sistema de vigilancia y otros.

Valor: €15 500 000,00 / por cada surtidor o máquina

7.1.4. Canales y parrillas

7.1.4.1. Tipo CN01

Vida Útil: 50 años

Canales perimetrales: Son recolectores para la contención y control de derrames de combustible, localizados en la zona de abastecimiento, con medidas mínimas de 10 cm de ancho por 15 cm de profundidad, varillas de refuerzo con repello fino o concreto colado en sitio impermeabilizado. Las aguas recolectoras son conectadas a un sistema de tratamiento independiente.

Valor: €105 000,00 / por m de canal

7.1.4.2. Tipo PA01

Vida Útil: 50 años

Parrillas: Son rejillas metálicas de acero electrosoldado, construidas en tramos de 2,00 m de largo x 10 cm de ancho, localizadas sobre el canal perimetral CN01.

Valor: €54 000,00 / por m de parrilla

7.1.4.3. Tipo CN02

Vida Útil: 50 años

Canales perimetrales dobles: Son recolectores para la contención y control de derrames de combustible, ubicados alrededor de la tapa de la fosa para almacenamiento de combustible, con medidas mínimas de 15 cm de ancho por 15 cm de profundidad para ambos canales separados por un espacio de 10 cm, construidos con concreto armado colado en sitio impermeabilizado. Las aguas recolectoras son conectadas a un sistema de tratamiento independiente. El canal externo recibe aguas residuales y el interno aguas pluviales.

Valor: €140 000,00 / por m de canal

7.1.4.4. Tipo PA02

Vida Útil: 50 años

Parrillas: Son rejillas metálicas de acero electrosoldado, construidas en tramos de 2,00 m de largo x 15 cm de ancho, localizadas sobre el canal perimetral CN02.

Valor: €65 000,00 / por m de parrilla

7.1.5. Tanques de almacenamiento de combustible

Todos los tanques subterráneos para el almacenamiento de combustible, deben cumplir con el criterio de doble contención, utilizando tanques de pared doble en fosas sencillas, es decir sin paredes o bien tanques de pared sencilla, dentro de fosa con paredes. Solo si el estudio de mecánica de suelos lo recomienda, se deberá de construir la fosa con paredes y colocar en ella tanques de doble pared. La instalación de tanques subterráneos está condicionada según lo determinen las autoridades competentes. Los tanques o contenedores externos, superficiales o no confinados, utilizados para Diesel o Gas Licuado de Petróleo GLP, se valoran por unidad empleando la Tabla N°12, Costos Unitarios de los Tanques de Combustible.

Tipo TC01-05

Pared Sencilla: Corresponde a un solo tanque, se instala un sistema de detección de fugas, en el caso de tanques de pared sencilla instalados en fosas de concreto impermeabilizado, o con sistema de geomembrana. Los tanques tienen dispositivo para la purga del tanque, monitoreo en espacio anular de los tanques, bocatoma para la recuperación de vapores Fase I, bocatoma de llenado con válvula de sobrellenado, dispositivo para el sistema de control de inventarios, opcional y bomba sumergible. Los tanques son de forma cilíndrica horizontales atmosféricos.

Tipo TC06-13

Pared Doble: Corresponde a un tanque primario interno, dentro de otro tanque secundario externo, estos tanques presentan un sistema de detección de fugas en el espacio anular, que se encuentra entre la pared del tanque primario y la del secundario. Los tanques tienen dispositivo para la purga del tanque, monitoreo en espacio anular de los tanques, bocatoma para la recuperación de vapores Fase I, bocatoma de llenado con válvula de sobrellenado, dispositivo para el sistema de control de inventarios, opcional y bomba sumergible. Los tanques son de forma cilíndrica horizontales atmosféricos.

En la tabla que se presenta a continuación se detalla los materiales de los tanques para almacenamiento de combustibles para estaciones de servicio terrestre, los tanques casos 1 y 2 son los más utilizados en Costa Rica.

Tabla N°11
Materiales de los Tanques de pared doble

Caso	Contenedor primario	Contenedor secundario
1	Acero al carbón	Fibra de vidrio
2	Acero al carbón	Polietileno alta densidad
3	Fibra de vidrio	Fibra de vidrio
4	Otros tanques de almacenamiento que califiquen como sistema de doble contención, de conformidad con la normativa nacional, o en su defecto por la normativa internacional.	

Fuente: Decreto 30131-MINAE-S

Tabla N°12
Costos unitarios de los Tanques de combustible

Clase	Tipología	Vida útil años	Capacidad aproximada	Dimensiones aproximadas		Valor €/u
			Galones /unidad	Diámetro interno ø (m)	Longitud Altura (m)	
Pared sencilla	TC01	30	4 000,00	2,30	3,60	3 800 000,00
	TC02	30	5 000,00	2,30	4,50	4 450 000,00
	TC03	30	6 000,00	2,30	5,50	4 700 000,00
	TC04	30	7 000,00	2,50	5,50	5 800 000,00
	TC05	30	10 000,00	2,70	6,80	6 250 000,00
Pared doble	TC06	35	6 000,00	2,30	5,50	6 700 000,00
	TC07	35	8 000,00	2,50	6,30	8 900 000,00
	TC08	35	10 000,00	2,70	6,80	10 000 000,00
	TC09	35	6 000,00	2,70	6,80	10 250 000,00
	TC10	35	8 000,00	2,90	6,90	12 350 000,00
	TC11	35	10 000,00	3,33	7,00	14 700 000,00
	TC12	35	12 000,00	3,50	8,00	20 900 000,00
	TC13	40	15 000,00	3,90	9,30	30 350 000,00

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Nota: En la tabla anterior léase para m: metros, para u: unidad y para ø: diámetro.

Nota: Los tanques TC01 al TC05 son de acero al carbón, TC06 al TC08 corresponden a tanques de doble contención de acero al carbón con fibra de vidrio y del TC09 al TC13 corresponden a tanques de acero al carbón con polietileno de alta densidad. Las dimensiones son aproximadas pudiendo variar según los requerimientos de cada estación.

7.1.6. Instalación de Tanques de Almacenamiento de Combustible

Vida Útil: 30 años

Los tanques se confinan en arena, gravilla o cualquier otro material de relleno selecto con un diámetro máximo de 3,2 cm, independientemente del tamaño del tanque, se deja un mínimo de 50 cm del corte del terreno al paño o lado del tanque y un claro mínimo de 1,00 m entre tanques con una cama de gravilla o material de relleno de 30 cm mínimo de espesor. En áreas sin tránsito vehicular, el lomo del tanque está a una profundidad de 90 cm mínimo con respecto al nivel de losa terminada, en áreas con tránsito vehicular, el lomo del tanque está a una profundidad de 1,25 m mínimo, con respecto al nivel de losa terminada y la profundidad máxima, para enterrar un tanque es de 2,00 m medidos de lomo del tanque al nivel de losa terminada, en todos los casos, la profundidad se mide a partir del nivel de piso terminado hasta el lomo del tanque, incluyendo el espesor de la losa de concreto del propio piso.

El valor incluye limpieza del terreno, excavación, botado de tierra, colocación, anclaje, relleno con arena y compactación.

Valor: ¢1 820,00 / galón de combustible instalado

Valor de fosas en Estaciones de Servicio Terrestre

Fosa con losa ESL1. Para determinar el valor de una fosa con losa ESL1, se procede a considerar la instalación de los tanques de combustible, cuyo costo es de ¢1 820,00 por cada galón, determinado según la capacidad de almacenamiento de los tanques de la Tabla N°12 Costos Unitarios de los Tanques de combustible. Si por ejemplo la capacidad es de 8 000 galones y son tres tanques, entonces deberá multiplicarse 10 000,00 galones x 3 = 30 000 galones por ¢1 820,00 resultando ¢54 600 000,00. Al valor anterior se suman las losas ESL1, ubicadas en las paredes y fondo de la fosa. El Programa Valora, considera, en este caso, tanques de pared doble o sencilla, aunque no siempre es necesaria la losa cuando se trata de tanques de pared doble.

Fosa con Geomembrana Para determinar el valor de una fosa con geomembrana, se procede a considerar la instalación de los tanques siguiendo el procedimiento anterior, descrito para fosas con losa ESL1. En este caso, la ESL1 es sustituida por una geomembrana impermeabilizante, cuya área se determina considerando la superficie de las paredes y fondo de la fosa, el valor se toma de la Tabla N°10 Clase y valor de Obras complementarias y equipo, parte 8.

Es necesario verificar las obras. En ambos casos, de debe incluir la ESL2 correspondiente a la tapa de la fosa.

7.1.7. Valoración de una Estación de Servicio Terrestre

Para determinar el valor de una estación de servicio terrestre, se procederá a considerar la marquesina, que se tipificará según la descripción del punto 8.1.1 Marquesina; los pavimentos o losas ESL1, ESL2 y ESL3; el sistema electromecánico SEM, el cual incluye en su valor los surtidores; además, se valoran los canales y parrillas CN01, CN02, PA01 y PA02. Los tanques de almacenamiento de combustible contenidos en la Tabla N°12 Costos Unitarios de los Tanques de combustible, según sea la capacidad y cantidad, asimismo, la instalación de los tanques dentro de la fosa. Si la estación tiene construcciones y obras como locales comerciales, nave comercial, tapias, muros y otras, se valoran según el apartado 7 anterior: Descripción y valor de construcciones, instalaciones y obras complementarias.

Los tanques para el almacenamiento de combustible Diesel y GLP pueden ser externos, superficiales o no confinados, instalados sobre el nivel de piso terminado y corresponden a contenedores de polietileno de alta densidad o fibra de vidrio, de pared sencilla. En el caso de tanques de almacenamiento para GLP, si las capacidades son superiores a los 4 000,00 litros, se procede de conformidad con la indicación dada para los tanques de almacenamiento de combustible Diesel. Si son de menor capacidad como cilindros móviles, y se desea valorarlos, para otros fines ajenos al cobro del impuesto sobre bienes inmuebles, se puede considerar la tipología TMA, TME, TA o TI dependiendo del material de que estén compuestos.

El Programa de Valoración incluye todos los elementos para la determinación del valor de una Estación de servicio terrestre, como el terreno, construcciones y obras complementarias o bien, se procede a sumar cada uno de los componentes indicados anteriormente, para obtener el valor total. No se consideran aspectos como patente, derecho de llave o bienes muebles por tratarse de una valoración efectos fiscales.

7.2. Torres receptoras de señal de telefonía celular

La construcción e instalación de las Torres Receptoras de Señal de Telefonía Celular está regulada por el Reglamento N°34765-MINAET "Acceso, Construcción y Uso Compartido de Redes de Telecomunicaciones Disponibles al Público", del 22 de setiembre de 2008, y supervisadas por la Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL), la Autoridad Reguladora de Servicios Públicos (ARESEP), el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) en la parte técnica y la Secretaría Técnica Ambiental (SETENA) en la parte ambiental y de salud, además de otras instituciones estatales como el Ministerio de Salud (MS), el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y el Ministerio de Economía Industria y Comercio (MEIC).

Para efectos de valoración fiscal de las Torres de Telefonía Celular, se consideran únicamente los valores de las estructuras o torres y los cimientos que las soportan. No se considera el equipo y elementos muebles. Para determinar los valores de las losas, muros perimetrales, sitios de celda o caseta y cerramientos debe consultarse las Tablas N°5 Clase y valor de Instalaciones varias y N°10 Clase y valor de Obras complementarias y equipo.

7.2.1. Tipos de torres receptoras de señal de telefonía celular

Las TTC se clasifican en tres tipos: Monopolo, Venteada (que se subdivide en seis categorías: A, B, C, D, E y EE) y Autosoportada.

Tipo TM01-02

Torres Monopolo: Son postes afilados huecos hechos de acero galvanizado, que se construyen de tubos articulados. Generalmente se instalan en sitios, donde se quiere conservar la estética, pues ocupan menos espacio, puede aplicarse el camuflaje para que simule vegetación o postes de luz. Se puede conocer la altura multiplicando la cantidad de tramos entre soldadura y soldadura por 10,00 m y una altura promedio de 35,00 m.

Tipo TV01-08

Torres Venteadas: Son estructuras reticuladas de base triangular, de 46 cm de lado de tubo redondo o angular de acero o hierro galvanizado de 2,54 cm y varilla de 1,25 cm compuestas por módulos o tramos de 3,00 m de longitud, tres de estos módulos equivalen a una sección o juego de 9,00 m de longitud, con uniones de acoples galvanizados, soportada con cables de acero. La torre debe estar correctamente venteada para soportar el viento previsto, por lo que en cada una de las aristas de la estructura se instala un cable o viento, que va a soportar cada tres tramos o sea una sección. Luz de obstrucción con lámpara sencilla, la puesta en tierra incluye una punta franklin, base, 39,00 m de cable de cobre, 3 varillas cooperweld, 4 soldaduras isotérmicas y gazas sin fin de acero.

Para determinar la altura de la torre debe observarse el anclaje en la base, así por ejemplo si de una base parten 9 cables o sea tres por arista, se multiplica la cantidad de una de las aristas por 9,00 m o sección, siendo la altura de 27,00 m. También se puede medir la altura, observando el número de cables a cierta distancia y que conforman un triángulo entre la estructura o torre y el viento o cable, así por ejemplo se multiplica cada uno de los espacios verticales entre cable y cable por 9,00 m. Otra manera de medir la altura de una antena es observando la unión entre una sección o juego y otro, fácilmente reconocible ya que se puede apreciar en la unión los pernos y soldaduras, luego multiplicar la cantidad de secciones por 9,00 m.

Algunas veces es posible determinar la altura observando el color, ya que las torres deben cumplir con las normas específicas de Aviación Civil: Infraestructura para el soporte de redes de telecomunicaciones, Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), Anexo14, Capítulo 6 al Convenio de Aviación Civil Internacional y tener lo que se conoce como los siete colores que significa que cada una de las secciones deben pintarse con rojo y algunas veces naranja y blanco de manera intercalada empezando con el rojo en la base y finalizar en lo alto con el mismo color distribuidos siete veces en donde cada uno marca una sección o juego, entonces si multiplicamos 7 colores por las secciones por 9,00 m tenemos la altura, sin embargo este cálculo no siempre es confiable debido a que las alturas de las torres varían y siempre debe cumplirse con las normas anteriores, lo que resultaría en tramos menores o superiores a los 9,00 m.

Tipo TA01-03

Son Autosoportadas o libres: Utilizadas para telefonía celular a grandes distancias, no requieren de cables o vientos para poder estar en equilibrio, está sujeta a bases de concreto reforzado y su función será el de dar soporte del peso de la torre y anclarla a la superficie. Son estructuras reticuladas con tubo redondo o angular de base triangular o cuadrada de 4,00 m de lado en cada una de las caras, compuestas modularmente como las torres venteadas con la diferencia de que los módulos o tramos son de 6,00 m de longitud. Se puede medir su altura multiplicando el número de tramos por 6,00 m. Las torres Autosoportadas pueden alcanzar tres veces la altura de una torre Monopolo y soportar más peso, pero la Monopolo disminuye hasta diez veces el espacio que ocupa en un terreno.

Tabla N°13
Clase y Valor de Torres receptoras de señal de telefonía celular

Clase	Tipo	Tipología	Vida Útil años	Cara cm	Altura/m	Valor €/u
Monopolo	Sencilla	TM01	20		35	18 000 000,00
	Camuflada	TM02	20		35	64 000 000,00
Venteada	A	TV01	20	22,5	12	390 000,00
	A	TV02	20	22,5	20	3 900 000,00
	B	TV03	20	30	30	1 400 000,00
	B	TV04	20	30	40	1 680 000,00
	C	TV05	20	50	70	3 900 000,00
	D	TV06	20	52,5	120	6 700 000,00
	E	TV07	20	100	140	29 000 000.00
	EE	TV08	20	100	180	37 000 000.00
Autosoportada		TA01	20	400	30	32 500 000,00
		TA02	20	400	50	38 000 000,00
		TA03	20	400	60	42 000 000,00

7.2.2. Determinación del valor de una torre de telefonía celular

Para obtener el valor individualizado para las torres, se sigue el procedimiento indicado anteriormente en el punto 5.2 Aplicación del Método de Cole. Es necesario conocer la tipología y la edad. Retomando el ejemplo citado, si la torre es tipo TV07, con 4 años de edad y un valor de Reposición o nuevo de ₡29 000 000,00, se procede a aplicar el valor de nuevo de la torre menos la depreciación acumulada a los 4 años como se muestra a continuación:

$$₡29\,000\,000,00 \times (1-0,282) = ₡20\,822\,000,00.$$

El valor de la torre TV07 depreciada es de ₡20 822 000,00.

7.3. Aerogeneradores

Los aerogeneradores son parte de los parques eólicos o centrales eléctricas que producen su energía a partir de la fuerza del viento. Están regulados por la Ley 7200, Ley que Autoriza la Generación Eléctrica Autónoma o Paralela. El Sistema Eléctrico Nacional (SEN) está conformado por sistemas de generación, transmisión y distribución y es a través de estos que se satisface la demanda de energía eléctrica de los clientes en los diferentes sectores de consumo del país. El Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), institución autónoma, tiene la responsabilidad de garantizar al país la calidad, continuidad, seguridad y cantidad del suministro de electricidad. Tanto los segmentos del proceso de producción de energía eléctrica como la generación, transmisión y distribución, así como los clientes, son regulados por la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP).

7.3.1. Tipos de aerogeneradores

La torre de un aerogenerador es el elemento estructural que soporta todo peso del aerogenerador y mantiene elevadas del suelo las palas o aspas de la turbina. Los aerogeneradores conocidos como torres eólicas, se componen de la cimentación, la torre, góndola, rotor y aspas, caja de engranaje, generador, sistema de frenado y sistema de control. Los ejes pueden ser de eje vertical y los de eje horizontal, convierten la energía cinética del viento en energía mecánica a través de una hélice y en energía eléctrica a través de un alternador.

Tipo TN

Son torres de celosía, fabricadas con perfiles de acero soldados, formando retículas y ángulos, la ventaja básica es su costo, ya requiere sólo la mitad de material que una torre tubular, sin sustentación adicional con la misma rigidez. La principal desventaja de este tipo de torres es su apariencia visual, además de que son generadores en escala de producción de energía menor. En nuestro país existen muy pocas y prácticamente han desaparecido, por lo únicamente se hace mención en el presente manual.

Tipo TU

Son torres tubulares hechas con acero u hormigón armado, pueden ser estructuras mixtas en las que la parte inferior es de hormigón y la superior de acero y de forma tronco-cónicas es decir, con un diámetro creciente hacia la base, con el fin de aumentar su resistencia y al mismo tiempo ahorrar material. Al extremo de la torre se fija una góndola giratoria de acero o fibra de vidrio.

Están fabricadas con perfiles de acero soldados en secciones de 20,00 m a 30,00 m con bridas en cada uno de los extremos y son unidas con pernos "in situ". Tramos de las piezas: para una torre torre de 80,00 m de altura se construyen en tres tramos: dos de 30,00 m y una de 20,00 m. También están las torres híbridas y las de concreto, sin embargo, no se encuentran en nuestro país.

Tabla N°14
Altura y diámetro de Aerogeneradores

Tipo	Tipología	Altura/m	Diámetro de base en m	Longitud de aspas en m
Angular	TN01	25	NA	25
	TU01	40	2	22
Tubular	TU02	44	2,5	22
	TU03	45	2,5	22
	TU04	78	3	40
	TU05	80	3	40
	TU06	90	3,5	45

Fuente: INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

Tabla N°15
Plantas Eólicas en operación y valores de Aerogeneradores

Proyecto	Ubicación	Vida Útil años	Cantidad de aerogeneradores	Potencia total (mW)	Altura/m	Valor €/u
Plantas eólicas 7200	Tilarán	20	58	19.,8	25 (celocía)	268 000 000,00
Aeroenergía 7200	Tilarán	20	9	6,4	40	70 000 000,00
Movasa 7200	Tierras Morenas, Tilarán	20	32	20	40	222 000 000,00
Tejona	Tilarán	20	30	19,8	40	219 000 000,00
Guanacaste (PEG)	Guayabo, Bagaces	20	55	49,7	45	552 000 000,00
Los Santos	Casamata, El Guarco	20	15	12,75	44	141 000 000,00
Valle Central	Santa Ana, San José	20	17	15,3	45	170 000 000,00
Chiripa	Tilarán	20	33	49,5	80	552 000 000,00
Tila Wind 7200	Los Ángeles, Tilarán	20	7	20	80	222 000 000,00
Orosí	Quebrada Grande, Liberia	20	25	50	78	555 000 000,00
Vientos del Este 7200	Tilarán	20	3	10	80	111 000 000,00
Mogote	Mogote, Bagaces	20	7	20	80	222 000 000,00
Campos Azules	Tilarán	20	10	20	78	222 000 000,00
Altamira	Tilarán	20	10	20	78	222 000 000,00
Vientos de la Perla	Quebrada Grande, Liberia	20	10	20	78	222 000 000,00
Vientos de Miramar	Quebrada Grande, Liberia	20	10	20	78/90	225 000 000,00

Fuente: INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

7.3.2. Determinación del valor de un aerogenerador

En la valoración de los aerogeneradores se consideran los instalados en nuestro país que son de eje horizontal tubulares contruidos en metal, debido a que son los más usados en Costa Rica y de una capacidad productiva mayor, para plantas eólicas, Ley 7 200 de 25,00 m de altura en celosía y de 40,00 m a 90,00 m de tipo tubular, contruidos con acero, huecos, con cimientto circular y que incluyen también las aspas y la góndola.

En valor unitario incluye los cimientos, la torre, las aspas y el generador. No contempla los costos de traslado, acondicionamiento de caminos, permisos especiales ni el equipo de la planta de generación. Para valorar muros, casa de máquinas, tapias y demás instalaciones y obras complementarias que se ubiquen en el parque eólico, deben valorarse por aparte y consultar las tablas N°5 Clase y valor de Instalaciones varias y N°10 Clase y valor de Obras complementarias y equipo.

Para obtener el valor individualizado para las torres se debe localizar el nombre del proyecto de la Tabla N°15 anterior, considerar el costo de cada generador en colones y multiplicar el valor por la cantidad de aerogeneradores. Como ejemplo se valora una torre del Proyecto Los Santos en Casamata, El Guarco. La altura es de 44,00 m, el valor se toma de la tabla siendo el valor unitario: ₡141 000 000,00. Si se va a valorar varias torres, se multiplica el valor unitario por la cantidad de las mismas y se le suman las instalaciones y obras complementarias. El valor total debe ser aproximado al costo del parque considerando que no se valora el equipo por ser bien mueble.

7.4. Marinas y atracaderos turísticos

Las marinas como unidad funcional comprende un conjunto de instalaciones marítimas y terrestres destinadas a la protección, el abrigo y la prestación de toda clase de servicios a las embarcaciones de recreo, turísticas y deportivas de cualquier bandera e independientemente de su tamaño así como a los visitantes y usuarios de ella, nacionales o extranjeros; asimismo, comprende las instalaciones que se encuentren bajo la operación, la administración y el manejo de una empresa turística de acuerdo con el Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas, Decreto Ejecutivo N°41370-MEIC-TUR del 19 de julio del 2018. La construcción de Marinas y Atracaderos Turísticos está basado en los requerimientos técnicos que exige la Ley N°7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, publicada el 6 de febrero de 1998; su Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, (Gobierno de Costa Rica, 2013), decreto N°38171-TUR-MINAE-S-MOPT, rige en fecha 17 de octubre de 2013; específicamente en lo referente a la “Concesión” en áreas de dominio público como en la zona marítimo-terrestre y/o el área adyacente cubierta permanentemente por el mar, áreas adyacentes a las ciudades costeras que regula la construcción, administración y explotación de marinas y atracaderos turísticos.

La Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (CIMAT), tiene un total de cuatro marinas en operación, siendo consideradas la Marina de Papagayo en Liberia, La Marina de Los Sueños en Garabito, Marina Pez Vela en Quepos y Marina Village en Golfito, las cuales se consideraron como la fuente principal de información para describir los componentes. Otras marinas se encuentran en trámite para los años siguientes, entre las que se destacan: La propuesta Marina Flamingo en Santa Cruz, Marina Bahía Banano en Golfito, Marina el Coco en Carrillo, Marina Bahía Cocodrilo en Puerto Jiménez y Marina Gaviotas en Golfito.

Componentes de las marinas y atracaderos turísticos:

- ⊕ Islas
- ⊕ Rompeolas
- ⊕ Atracadero o muelle
- ⊕ Rampas de acceso
- ⊕ Dique seco
- ⊕ Estaciones de servicio
- ⊕ Almacenaje de embarcaciones

A los componentes anteriores, deben sumarse las edificaciones complementarias como parqueos o estacionamientos, hoteles, tiendas, locales comerciales, viviendas, oficinas, restaurantes, naves o cualquier otro tipo de construcción o instalación que compone una marina; se encuentran descritos y tipificados en el presente manual dentro de los apartes Descripción y valor de construcciones, instalaciones y obras complementarias.

7.4.1. Islas

Por lo general se refieren a islas artificiales, donde se aplica la ingeniería de dragado; en la cual, la maquinaria utilizada adquiere un protagonismo especial para este tipo de obra, siendo decisiva en el valor final de la operación. Los equipos se diferencian en la forma de realizar el dragado: excavación, transporte o vertido.

7.4.1.1. Tipo IR01

Vida Útil: 35 años

Isla artificial de arena: Vertido de arena sobre material rocoso, las dragadoras toman arena del lecho marino y la descarga sobre un filón o sobre un enrocamiento anteriormente realizado o núcleo de material rocoso de menor peso, entre 1 y 10 kilos. Se localizan en dársenas de oleaje calmo, donde no se presenten problemas de erosión por efectos del oleaje.

Valor: €22 000,00 / m³

7.4.1.2. Tipo IR02

Vida Útil: 45 años

Isla artificial de enrocamiento: Vertido de grava o material de relleno en algunos casos sobre un enrocamiento anteriormente realizado, las dragadoras toman arena del lecho marino y la descargan sobre el lecho marino, pueden también descargarlo sobre dicho enrocamiento, en combinación con material rocoso en capas de diferentes tamaños, alcanzan pesos entre 20 y hasta 100 kilos. Se localizan en litorales de oleaje medio, pueden presentarse problemas de erosión por efectos del oleaje, para lo cual se puede ubicar una coraza de enrocamiento de mayor volumen.

Valor: €28 000,00 / m³

7.4.1.3. Tipo IR03

Vida Útil: 45 años

Isla artificial de grava, arena y pilotes: Vertido de grava o material de relleno sobre un enrocamiento anteriormente realizado, las dragadoras toman arena del lecho marino y la descargan sobre dicho enrocamiento, en combinación con vertido de material rocoso en capas de diferentes tamaños, alcanzan pesos entre 120 a 200 kilos. Se localizan en litorales de oleaje medio, puede presentarse problemas de erosión por efectos del oleaje, para lo cual se ubica una coraza de enrocamiento de mayor volumen. Se ubican y distribuyen pilotes para futuras construcciones de mayor peso.

Valor: €40 000,00 / m³

7.4.1.4. Tipo IR04

Vida Útil: 75 años

Isla artificial con protección de coraza: Vertido de grava o material de relleno sobre un enrocamiento anteriormente realizado, las dragadoras toman arena del lecho marino y la descargan sobre dicho enrocamiento, en combinación con material rocoso en capas de diferentes tamaños, alcanzan pesos entre 220 kilos a 1 tonelada. Se localizan en litorales de oleaje alto, puede presentarse problemas de erosión por efectos del oleaje, para lo cual se ubica una coraza de enrocamiento de mayor volumen. Estas pueden coraza puede ser sustituidas por una coraza artificial (dolos) para protección del oleaje, alcanzando pesos mayores a una tonelada.

Valor: €50 500,00 / m³

7.4.2. Rompeolas

En el diseño de obras marinas como rompeolas se consideran adecuadamente las cargas y esfuerzos a los cuales van a soportar, dependiendo del oleaje para determinar el tipo de construcción que debe emplearse. Uno de los aspectos importantes es el sobre diseño, para mantener un margen en el cumplimiento de los requisitos mínimos de protección, durabilidad y continuidad en el servicio a las embarcaciones.

7.4.2.1. Tipo RO01

Vida Útil: 110 años

Rompeolas de escollera: Núcleo de arena o material de relleno, cubierto en piedra o bloques de concreto, secciones transversales de forma trapezoidal, seguido de una capa de piedra de mayor tamaño y finaliza con una o dos capas de piedra grande, llamada coraza; esta puede ser sustituida por material artificial de concreto precolado como tribarra o tetrápodo (figura de cuatro ejes,

tetraedro), conocidas como dolos, doms, entre otros. Los taludes presentan una inclinación general con una relación de 2 a 1, 2,00 m de altura por 1,00 m de largo; sobre dicho paramento se acondiciona una vía en lastre de mínimo 3,00 m de ancho.

Valor: €43 000,00 / m³

7.4.2.2. Tipo RO02

Vida Útil: 115 años

Rompeolas paramento vertical: Muros de pilotes, tablestacas, bloques o cajones de concreto, empotrados al terreno natural; se usan en aguas relativamente profundas, con incidencia de oleaje.

Valor: €48 000,00 / m

7.4.2.3. Tipo RO03

Vida Útil: 115 años

Rompeolas vertical de acero: Muro con estructura de acero marino, se realiza una armadura con forma cilíndrica, las tablestacas de acero marino se entrelazan alrededor de la estructura y se empotran al suelo marino y generalmente sobre una escollera; se protege con enrocamiento en la parte externa. Posteriormente se succiona e inyecta su interior con agua a presión para colocar roca de grava y arena para cumplir con la densidad interna. Se usan en aguas relativamente profundas, con incidencia de oleaje.

Valor: €170 000,00 / m³

7.4.2.4. Tipo RO04

Vida Útil: 115 años

Rompeolas mixtos: Un fondo de escollera o enrocamiento hasta el nivel de marea baja, seguido de un muro de paramento vertical de concreto, aluminio o acero, que refleja la ola en marea alta. En aguas poco profundas.

Valor: €59 000,00 / m³

7.4.2.5. Tipo RO05

Vida Útil: 65 años

Rompeolas flotantes de aluminio: Estructuras de aluminio que sobresalen del nivel del mar, se mantienen unidos por cables tensores de hierro, cubierta con pisos de maderas tratadas. Se emplean en dársenas de aguas tranquilas.

Valor: €485 000,00 / m³

7.4.2.6. Tipo RO06

Vida Útil: 75 años

Rompeolas flotantes de aluminio fijos: Estructuras de aluminio que sobresalen del nivel del mar, se empotran con tensores a bloques de concreto colocados en el suelo marino; cubiertos con pisos de maderas tratadas. Se emplean en dársenas de aguas tranquilas.

Valor: €625 000,00 / m³

7.4.2.7. Tipo RO07

Vida Útil: 75 años

Rompeolas flotantes de hormigón: Sobresalen del nivel del mar, presentan un perfil de profundidad superior a otras piezas flotantes y son empotradas generalmente por tensores a bloques de concreto. Con una estructura de concreto reforzado, con un componente interno de poliestireno, mismo que aporta flotabilidad al conjunto. Se emplean en dársenas de aguas tranquilas.

Valor: €685 000,00 / m³

7.4.2.8. Tipo RO08

Vida Útil: 80 años

Rompeolas flotantes de termoplástico: Sobresalen del nivel del mar y se encuentran generalmente anclados por tensores a bloques de concreto o unidos entre sí por cables tensores. Rompeolas de piezas modulares compuestos por cubos de polietileno de alta densidad, las piezas se ensamblan para obtener el tamaño deseado, no se oxidan ni se deterioran. Existe en el mercado gran variedad y presupuestos. Se emplean en dársenas de aguas tranquilas.

Valor: €285 000,00 / m²

7.4.2.9. Tipo RO09

Vida Útil: 80 años

Rompeolas flotantes de acero: Sobresalen del nivel del mar y se encuentran anclados por tensores a bloques de concreto. En algunos casos pueden ser parte de los muelles con piezas de madera tratada, existe en el mercado gran variedad y presupuestos. Se emplean en aguas de mayor oleaje.

Valor: €740 000,00 / m³

7.4.2.10. Tipo RO10

Vida Útil: 120 años

Rompeolas fijos: Anclados a pilotes de hierro o pueden ser también en concreto o madera, no presentan movimiento por el oleaje, generalmente se mantienen a una misma altura dependiendo de la marea en el lugar. Rompeolas de una sola pieza a un ancho y largo determinado, en concreto, acero o madera, presentan oxidación y gran deterioro por la inclemencia del tiempo y especialmente del clima. Se encuentran en los sitios donde se desarrollaba algún tipo de servicio marino.

Valor: €370 000,00 / m³

7.4.2.11. Tipo RO11

Vida Útil: 120 años

Rompeolas sumergidos: Estructura de escollera empleados como arrecifes artificiales, colocados de forma paralela a la costa. Disipan la energía del oleaje para reducir la capacidad de erosión de arena, favoreciendo la estabilidad en la playa.

Valor: €85 000,00 / m³

7.4.3. Atracaderos

Los atracaderos, pantalanes o muelles conforman el esqueleto donde se ubican las embarcaciones dentro de la dársena. Pueden ser fijos o flotantes, para estos efectos son considerados ambos como bienes inmuebles, siempre y cuando el desplazamiento horizontal sea prácticamente inexistente y que solo se produzca o se ofrezca libertad de movimiento en sentido vertical, absorbiendo las oscilaciones de la marea, crecida y oleaje propias del medio.

La gran mayoría presenta fijación horizontal por medio de pilotes anclados al suelo marino, mismos que se encuentran distribuidos estratégicamente entre y al final de los muelles. Estos pueden ser de diferente material, tamaño y funcionalidad, por ejemplo pueden servir para la carga y descarga de materiales o de personas, como en los atracaderos localizados en ciertos lugares del Litoral Atlántico o para la protección de las embarcaciones que llegan a una marina, la mayoría localizadas en el Litoral Pacífico y que necesitan de ciertos servicios, como el abastecimiento de combustible, electricidad, internet y agua; hospedaje y alimentación; para la pesca o turismo recreativo.

Por lo general se va desarrollando en cada proyecto la ampliación de las diferentes fases constructivas, dependiendo del crecimiento. En la primera fase se hace entrega de los primeros atracaderos, estas estructuras pueden ser fijas o flotantes, construidas en diferentes materiales; asimismo, pueden estar ancladas al suelo marino por diferentes sistemas, tensores conectados a bloques de concreto o pilotes de variados materiales o simplemente asidos al muelle principal y flotando por sus propios medios.

7.4.3.1. Tipo MU01

Vida Útil: 40 años

Atracadero fijo: Estructuras sencillas ancladas a pilotes de hierro o pueden ser también de concreto o madera, no presentan movimiento por el oleaje, generalmente se mantienen a una misma altura dependiendo de la marea en el lugar. El piso puede ser en una sola pieza a un ancho y largo determinado, en concreto, acero o madera, o en piezas presentan oxidación y gran deterioro por la inclemencia del tiempo y especialmente del clima. Se encuentran en los sitios donde se desarrollaba algún tipo de servicio marino. Presentan por lo general una cubierta o techo de protección a la lluvia y al sol.

Valor: €225 000,00 / m²

7.4.3.2. Tipo MU02

Vida Útil: 45 años

Atracadero fijo de concreto: Estructura de concreto armado anclada a pilotes de acero o concreto, reforzado con polímeros para protegerlos de la corrosión. No presentan movimiento por el oleaje y generalmente se mantienen a una misma altura dependiendo de la marea en el lugar. El piso en una losa de concreto armado a un ancho y largo determinado, con una profundidad que depende de la altura del borde hasta el nivel del agua, presenta oxidación y gran deterioro por la inclemencia del tiempo y especialmente del clima. Se encuentran en los sitios donde se desarrolla algún tipo de servicio marino turístico.

Valor: €800 000,00 / m²

7.4.3.3. Tipo MU03

Vida Útil: 45 años

Atracadero fijo de madera: Estructura y piso de madera, sobre pilotes de madera. Presenta algunos barandales de madera. En diferentes dimensiones.

Valor: €425 000,00 / m²

7.4.3.4. Tipo MU04

Vida Útil: 45 años

Atracadero flotante de concreto: Estructura de concreto armado con cavidades para ubicar las tuberías de servicios de aguas, electricidad u otras; reforzado con polímeros para protegerlos de la corrosión. Piso de una sola pieza en concreto a un ancho y largo determinado. Se encuentran en los sitios donde se desarrollaba algún tipo de servicio marino, pueden presentar diferentes profundidades de francobordo por efectos de algún sobre peso o carga adicionada.

Valor: €800 000,00 / m³

7.4.3.5. Tipo MU05

Vida Útil: 45 años

Atracadero flotante de termoplástico: Estructura de piezas de termoplástico que se ensamblan entre sí compuestos por cubos de polietileno de alta densidad. Se encuentran en sitios donde se desarrolla algún tipo de servicio marino, con baja densidad de movimiento; generalmente se presentan en atracaderos pequeños en zonas de lagos, ríos, riveras o en dársenas de bajo oleaje.

Valor: €170 000,00 / m²

7.4.3.6. Tipo MU06

Vida Útil: 50 años

Atracadero flotante de aluminio: Estructura de aluminio anodizado de alta resistencia, con piso en madera conglomerada, flotantes o sujetos por tensores a dados de concreto o por medio de pilotes, con anillas y deslizaderas metálicas o en rodillo, de cavidades para ubicar las tuberías de servicios de aguas y electricidad. Reforzado con polímeros para protegerlos de la corrosión; los pisos en tablillas de madera aglomerada atornilladas a las piezas de aluminio, con un ancho y largo determinado.

Valor: €570 000,00 / m³

7.4.3.7. Tipo MU07

Vida Útil: 50 años

Atracadero flotante de acero: Estructuras de acero marino resistente a la inclemencia del clima y del agua, que sobresalen del nivel del mar y se encuentran sujetos por tensores o pilotes, con anillas y deslizaderas metálicas.

Valor: €855 000,00 / m³

7.4.3.8. Tipo MU08

Vida Útil: 50 años

Atracadero flotante de aluminio para combustible: Estructura de aluminio de alta resistencia, con piso de madera conglomerada, sujetas por tensores o pilotes, con anillas y deslizaderas metálicas. En estos se ubican los surtidores y toda la tubería para el abastecimiento de los combustibles.

Valor: €1 500 000,00 / m³

7.4.3.9. Tipo MU09

Vida Útil: 100 años

Atracadero flotante de concreto para combustible: Estructura de concreto reforzado con polímeros, con piso de madera conglomerada, sujetas por tensores o pilotes, con anillas y deslizaderas metálicas. En estos se ubican los surtidores y toda la tubería para el abastecimiento de los combustibles.

Valor: €1 370 000,00 / m³

7.4.4. Rampas

Son estructuras que en la funcionalidad de las marinas conectan la zona de tierra firme con las estructuras marinas de atracaderos o muelles, pueden ser de diferente material y generalmente tienen un barandal del mismo producto; están construidas en diferentes anchos y largos según el diseño solicitado.

7.4.4.1. Tipo RM01

Vida Útil: 45 años

Rampa de madera: Estructura de madera, con piso del mismo material y generalmente en tablilla con un ancho y largo determinado. Pueden encontrarse a un mismo nivel o con una pequeña pendiente, adherida a pilotes.

Valor: €285 000,00 / m²

7.4.4.2. Tipo RM02

Vida Útil: 55 años

Rampa de aluminio: Estructura de aluminio, con piso generalmente de madera aglomerada o en otro material.

Valor: €685 000,00 / m²

7.4.4.3. Tipo RM03

Vida Útil: 60 años

Rampa de acero: Estructura de acero, con piso generalmente de madera aglomerada o en otro material.

Valor: €860 000,00 / m²

7.4.5. Diques

Los diques, también conocidos como batiente, tajamar, embalse, malecón, escollera o rompeolas, son recintos cerrados en la orilla de una dársena en donde se limpian y reparan los barcos cuando baja la marea.

7.4.5.1. Tipo DS01

Vida Útil: 50 años

Dique de contención: Se refiere a una construcción que evita el paso del agua dentro de un río o en el borde del mar, generalmente para proteger contra inundaciones. Estructura compuesta con material de relleno y un muro de piedra, concreto o tablestacas, puede estar junto a una acera amplia que funciona como malecón.

Valor: €37 000,00 / m³

7.4.5.2. Tipo DS02

Vida Útil: 50 años

Dique seco de concreto: Estructura contraria a un dique de contención, corresponde a una construcción que se utiliza en la industria naviera; recinto cerrado en la orilla de una dársena en donde se limpian y reparan las embarcaciones. Generalmente se refiere a las instalaciones donde se logra que las embarcaciones, que tengan problemas en su parte externa, puedan ser reparadas hasta la parte más profunda del casco y asegurarse de su arreglo correcto. Utilizado generalmente en los astilleros.

Valor: €65 000,00 / m³

7.4.5.3. Tipo DS03

Vida Útil: 45 años

Dique flotante: Fábrica flotante para servicio marítimo, su función es parecida al dique seco al poner al descubierto la parte sumergida del casco de una embarcación y proceder a limpiarla, pintarla y carenarla. Plataforma que se puede trasladar, dentro de la misma se sitúa la embarcación y posteriormente se extrae el agua. Se utiliza cercano a un astillero.

Valor: €515 000,00 / m²

7.4.6. Estación de servicio en marinas y atracaderos turísticos

Según la Dirección de Hidrocarburos y el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, en nuestro país se aplica la norma internacional o Norma de Protección contra Incendios para Puertos y Astilleros NFPA-303, esta permite proveer los requisitos para proteger vidas y propiedades contra incendios y peligros eléctricos en puertos deportivos e instalaciones relacionadas incluyendo astilleros, clubes náuticos, condominios, en barco e instalaciones de atraque, además del se basa en los requerimientos técnicos que exige el Decreto 30131-MINAE-S, Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos, publicado en el diario oficial La Gaceta N° 43 de fecha 1 de marzo de 2002. En el punto 8.1 Estaciones de Servicio Terrestre (Gasolineras), se detallan aspectos técnicos en relación con los tanques de combustible y el sistema electromecánico.

Como seguimiento de dicha normativa, se presta el servicio de inspección preventiva, por parte del cuerpo de bomberos, que tiene un valor adicional asociado al contrato generado entre las partes, según lo expresado en la ley y su reglamento; este costo incluye el verificar el cumplimiento de la legislación donde la infraestructura debe cumplir con la normativa, en conjunto con los recursos necesarios para las emergencias. La estación de servicio de combustible en una marina, está destinada al suministro y almacenamiento de combustible, recolección de aceite quemado y la prevención de derrames; esta se compone de:

- ⊕ Tanques de Combustible
- ⊕ Atracadero o muelle
- ⊕ Sistema electromecánico
- ⊕ Zona de descarga y Canales de circulación

Para las cuatro marinas aprobadas, se presenta una combinación de tanques para el almacenamiento de combustible, ya sea superficial o aéreo, con tanques no confinados, atmosféricos de pared sencilla o doble, del tipo cilíndrico vertical u horizontal; para almacenar Diesel y Búnker. Además, tanques subterráneos o terrestres, para almacenar Gasolina en sus diferentes tipos u otro tipo de combustible con alta volatilidad, los mismos deben ser enterrados o confinados. Para valora los tanques, ver el punto 7.1.7 Valoración de una Estación de Servicio Terrestre. En caso de que se demuestre la imposibilidad de colocarlos subterráneamente, como en zonas con riesgo de inundación o terrenos rocosos o de mínimo riesgo por estudio de onda expansiva, se pueden instalar por encima del nivel de piso terminado dentro de muros de contención confinados con arena o material de relleno.

El atracadero o muelle es el lugar donde atracan las embarcaciones para el abastecimiento de combustibles. El sistema electromecánico incluye tanto los surtidores como todo el cableado conectado desde los tanques. Para la Zona de descarga y Canales de circulación, así como el procedimiento para la valoración de estas estaciones de servicio, ver el aparte en el presente manual Procedimiento para la valoración de algunos inmuebles especiales, Estaciones de Servicio Terrestre.

7.4.7. Almacenaje de embarcaciones

Son estructuras compuestas por columnas y vigas de perfiles metálicos, entrelazados entre sí por pernos o tornillos que permite ajustar la altura de la estructura según el tamaño de la embarcación; colocadas bajo un techo de lámina de hierro galvanizado; algunas abiertas, es decir sin paredes

laterales, otras con paredes en algunos de los lados y otras obras completamente cerradas, presentan diferencias internas como lo son las divisiones o estanterías conocidas como racks, para la colocación de las embarcaciones o por encontrarse ancladas a los atracaderos en el agua y son muy similares a las NA01 del presente manual.

7.4.7.1. Tipo AL01

Vida Útil: 95 años

Almacenaje de termoplástico: Estructura compuesta por piezas modulares de termoplástico compuestas por cubos de polietileno de alta densidad, las piezas se ensamblan para obtener el tamaño deseado, no se oxidan ni se deterioran. Existe en el mercado gran variedad y presupuestos.

Valor: €165 000,00 / m²

7.4.7.2. Tipo AL02

Vida Útil: 95 años

Almacenaje de metálico: Estructura metálica, con piso de concreto armado, sin paredes, sin cielos, con cubierta de hierro galvanizado. Presenta divisiones en racks de aluminio en dos niveles, en bloques de diferentes tamaños. Se utiliza equipo de traslado como montacargas.

Valor: €425 000,00 / m²

7.4.7.3. Tipo AL03

Vida Útil: 100 años

Almacenaje de aluminio: Estructura o racks de aluminio de alma abierta, dividida en bloques para ubicar embarcaciones de hasta 9,14 m (30 pies), con piso de concreto armado, con paredes de mampostería, sin cielos, con cubierta para las embarcaciones. En tres y dos niveles de almacenamiento. Con columnas y vigas de aluminio tipo H, ancladas a una cimentación de placas aisladas de concreto armado, con una base en pedestal.

Valor: €515 000,00 / m²

7.4.7.4. Tipo AL04

Vida Útil: 110 años

Almacenaje de concreto: Estructura de hierro o concreto prefabricado, con piso de concreto armado, sin cielo, pueden encontrarse algunas paredes prefabricadas o de mampostería, con cubierta de hierro galvanizado. Se distribuyen las embarcaciones hasta 4,57 m (15 pies).

Valor: €570 000,00 / m²

7.4.7.5. Tipo AL05

Vida Útil: 110 años

Almacenaje de concreto armado: Estructura de concreto armado en combinación con perfiles H o piezas prefabricadas, con piso de concreto armado, sin cielo, con cubierta de hierro galvanizado. Se distribuyen las embarcaciones dentro de la obra o en racks en bloques de diferentes tamaños, desde dos hasta tres niveles para el almacenaje de embarcaciones hasta 10,66 m (35 pies).

Valor: €625 000,00 / m²

8. Descripción y valor de construcciones e instalaciones Agropecuarias

El Ministerio de Hacienda ha desarrollado el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva Agropecuaria, disponible en el portal de la institución. Esta herramienta está conceptualizada para determinar el valor de las construcciones e instalaciones que tradicionalmente son utilizadas para actividades agropecuarias y es complemento del presente manual, que se publica en el diario oficial La Gaceta así como en el portal institucional.

A continuación, se incluyen aquellas tipologías que pueden estar presentes en bienes inmuebles que no son utilizados para la actividad agropecuaria, pero si son sujeto del cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En caso de que se deba valorar alguna tipología que no esté contenida en el presente documento, el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva Agropecuaria, se convierte en una fuente de consulta.

8.1. Construcciones para equinos

8.1.1. Cuadras o establos

8.1.1.1. Tipo CU01

Vida Útil	30 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto, madera o RT.
Paredes	Prefabricadas, bloques de concreto, ladrillo o lámina de hierro. Alturas de 2,50 m. Tablilla de madera en el sector de la bodega. Otros presentan un murete o zócalo de bloques de concreto o ladrillo rellenas de mortero y sobre este hasta una altura aproximada de 1,10 m con tubo rectangular en hierro o malla ciclón.
Cubierta	Cerchas de madera o perfiles metálicos y techos en lámina de hierro galvanizado. Sin canoas.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Capa de arena sobre tierra compactada y sobre ella aserrín o similar (burucha).
Baños	Sin baños.
Otros	Cada cuadra con puertas corredizas en hierro, madera o tubo, a una hoja de 2,00 m de alto, en una sola pieza o dividida en dos tableros, por 1,10 m de ancho. Puertas de madera en bodega a dos hojas de 2,50 m de ancho como promedio; cuenta con iluminación entubada, un abrevadero y un comedero. Generalmente se ubica una serie de cuadras que conforman un establo.

VALOR **¢70 000,00 / m²**

8.1.1.2. **Tipo CU02**

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto, madera o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto, ladrillo o madera a una altura mínima de 2,50 m. En otros casos con un zócalo de bloques de concreto a una altura aproximada de 1,20 m.
Cubierta	Cerchas en perfiles metálicos y techos en lámina de hierro galvanizado a una o dos aguas.
Cielos	Sin cielos, algunas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada. o madera.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cascote con malla electro-soldada y sobre esta una capa de arena sílice, aserrín o similar.
Baños	Sin baños.
Otros	Puerta frontal de la cuadra con una o dos hojas de 2,20 m como promedio de alto y con un ancho de 1,00 m mínimo en madera. Se puede combinar con una puerta superior en hierro e inferior de madera. Comúnmente se tiene una serie de cuadras que forman un establo.

VALOR **¢180 000,00 / m²**

8.1.1.3. **Tipo CU03**

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto o RT.

Paredes	Mampostería externas en bloques de concreto escarpado o ladrillo, a una altura de 2,30 m mínimo. Puede presentar altura interna de paredes en bloques de concreto de 1,00 m mínimo en cada cuadra; sobre esta se termina en madera o en tubo de hierro redondo o rectangular, con diversos diseños. Otros en hierro forjado.
Cubierta	Cerchas en perfiles metálicos y techo en lámina de hierro esmaltado o estructural. Canoas y bajantes en PVC o hierro galvanizado.
Cielos	Sin cielos, en algunos sectores con cielo que pueden servir como entrepiso de madera, para una segunda planta o mezzanine.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Cascote con malla electro-soldada, adoquines y geotextil con arena sílice, aserrín o similar (burucha) o algún tipo de fibra. Una pequeña sección en cerámica, donde se localiza la oficina.
Baños	Sin baños.
Otros	Puerta frontal y trasera de entrada al establo o serie de cuadras en dos hojas de 2,50 m de alto, algunos con riel para puerta corrediza. Las dimensiones promedio de la cuadra de 3,00 m por 3,00 m, pudiendo llegar hasta o más de 5,00 m por 5,00 m. Comedero hecho en el mismo material y un abrevadero automático. El sitio individualizado de estancia de cada animal, es conocido como cuadra y el conjunto de varias de estas se considera como establo.

VALOR **€325 000,00 / m²**

Nota: Se recomienda el piso con lastre compactado o de cascote, con el fin de que favorezca la filtración de la orina y sobre este, una cama de 20 cm de aserrín o burucha la cual se cambia cuando mínimo una vez por semana. Las cuadras sirven tanto para la permanencia de los caballos adultos como para las crías, no hay variancia entre el espacio de permanencia para parir a excepción de dotar a la yegua de un espacio abierto extra. Los caballos adultos permanecen en las cuadras todo el día y salen a recibir sol durante 10 minutos al día como promedio. Los potrancos necesitan estar toda la mañana al aire libre donde corren lo que es básico para su desarrollo, en un corral de aproximadamente 10,00 m x 30,00 m, siendo el área de 300,00 m²; debidamente cercado con postes de concreto o madera y cerca de alambre o madera, además deben permanecer con su madre si están en tiempo de lactancia.

8.1.2. Picadero abierto, entrenamiento y exhibición

8.1.2.1. Tipo PD01

Vida Útil	25 años.
Estructura	Cercado perimetral en tubo de hierro o madera, sobre mampostería en bloques de concreto.
Paredes	Murete o zócalo de bloques de concreto dos de ellos expuestos, cada hilada rellena de concreto. Sobre el un cercado en forma longitudinal espaciados entre sí 30 cm hasta obtener una altura mínima de 1,00 m, en postes de madera o tubo de hierro. El cercado puede ser en un solo tubo redondo de hierro a una altura de 1,00 m. Puertas de la misma conformación que el cercado.
Cubierta	Sin cubierta.

Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Capa de arena de 40 cm de espesor, sobre tierra compactada.
Baños	Sin baños.
Otros	Instalación eléctrica, sistema de filtrado de aguas y canal perimetral de desagüe.
VALOR	¢48 000,00 / m²

8.1.2.2. Tipo PD02

Vida Útil	35 años.
Estructura	Postes de madera, concreto o perfiles metálicos.
Paredes	Murete de 4 hiladas de bloques de concreto dos de ellos expuestos, las hiladas rellenas de concreto. Cercado con 2 tablones de madera en forma longitudinal hasta una altura de 30 cm; en otros casos con 4 tablones de madera espaciados entre sí hasta obtener una altura de 1,20 m, sobre postes de madera o hierro. Puertas de la misma conformación que el cercado.
Cubierta	Sin cubierta
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Capa de 30 cm de arena y combinada con algún tipo de fibra sintética, sobre tierra compactada. De un espesor de aproximadamente 50 cm. Con un buen sistema de drenaje por la exposición a la intemperie.
Baños	Sin baños.
Otros	Con pista circundante para trabajo externo. Generalmente son rectangulares y en algunos casos pueden ser ovaladas o circulares, con diferentes dimensiones o con medidas reglamentarias según la actividad requerida. Sistema de instalación eléctrica con posterío y lámparas de buena calidad. Gradería independiente de diferentes acabados, valorada por aparte, según lo descrito en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.
VALOR	¢86 000,00 / m²

8.1.3. Picadero techado, entrenamiento y exhibición

8.1.3.1. Tipo PD03

Vida Útil	40 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera, concreto o perfiles y tensores metálicos. La altura de las columnas laterales oscila entre los 3,00 m a 7,00 m y en la zona central el espacio es libre.
Paredes	Con cercamiento hasta 1,50 m de altura en tablones en piezas de madera o tubo de hierro, con un alero externo. Otros presentan un murete o zócalo de bloques de concreto o ladrillo, dos de ellos enterrados cuyas hiladas pueden estar rellenas de mortero y sobre estos tubos de hierro redondo o cuadrado.
Cubierta	Cerchas en perfiles metálicos o de hierro cuadrado y techo en lámina de hierro estructural u ondulada. Generalmente a dos aguas.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Capa de 15 cm de arena sobre tierra compactada y combinada con derivados de madera como burucha.
Baños	Sin baños.
Otros	Los cielos pueden presentar diferentes diseños estructurales en perfiles de hierro. Generalmente son rectangulares y en algunos casos pueden ser circulares, con diferentes dimensiones o con medidas reglamentarias. Pueden tener gradería independiente de diferentes acabados, valorada por aparte, según lo descrito en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.
VALOR	€92 000,00 / m²

8.1.4. Picadero techado, entrenamiento y exhibición

8.1.4.1. Tipo PD04

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera, concreto o perfiles y tensores metálicos. La altura de columnas laterales oscila entre los 5,00 m a 7,00 m y en la zona central el espacio es libre.
Paredes	Con cercamiento interno hasta 1,50 m de altura en tablones, piezas de madera o tubo metálico; algunos sectores externos con lámina de hierro estructural, láminas acrílicas y el resto abierto con un alero. Otros presentan un murete o zócalo de bloques de concreto o ladrillo, dos de ellos enterrados cuyas hiladas pueden estar rellenas de mortero y sobre este tubo metálico.

Cubierta	Cerchas en perfiles y tensores metálicos y techo en lámina de hierro esmaltado o lámina estructural a dos aguas.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Capa de 30 cm de arena sobre tierra compactada y lastre de hasta 50 cm de espesor; cubierta de derivados de madera (burucha) o combinado con cierto tipo de fibra. Zona perimetral en adoquines o concreto.
Baños	Sin baños.
Otros	Generalmente con formas rectangulares y en algunos casos pueden ser circulares, con diferentes dimensiones o con medidas reglamentarias, según la actividad correspondiente. Sistema de drenajes y riego con mangueras a presión. Existen diferentes tamaños y formas (rectangulares o circulares), para competencias internacionales se manejan tamaños particulares, por ejemplo, para salto se tienen dimensiones de 20,00 m de ancho por 30,00 m de largo obteniendo un total de 600,00 m ² de área. Pueden tener gradería independiente de diferentes acabados, valorada por aparte, según lo descrito en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.
VALOR	¢124 000,00 / m²

8.1.4.2. Tipo PD05

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto o perfiles y tensores metálicos. En la zona central el espacio es libre.
Paredes	Con cercamiento interno hasta 2,00 m de altura en tablones o piezas de madera o tubo circular de hierro; algunos sectores externos con lámina de hierro estructural y el resto abierto con un alero externo. Otros presentan un murete o zócalo de bloques de concreto o ladrillo, dos de ellos enterrados cuyas hiladas pueden estar rellenas de mortero. La altura de paredes oscila entre los 5,00 m a 7,00 m.
Cubierta	Cerchas en perfiles metálicos y techo en lámina de hierro esmaltado o lámina estructural. A dos aguas o pueden presentar diferentes diseños.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Capa de 30 cm de arena sobre tierra compactada de un espesor de 50 cm y cubierta de derivados de madera (burucha) o combinado con fibra. Zona perimetral en adoquines o concreto.
Baños	Sin baños.
Otros	Los cielos pueden presentar diferentes diseños estructurales en perfiles de hierro. Generalmente son rectangulares y en algunos casos pueden ser circulares, con diferentes dimensiones o medidas. Pueden tener gradería independiente de diferentes acabados, valorada por aparte, según lo descrito en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.
VALOR	¢270 000,00 / m²

8.2. Redondeles

Como consecuencia del legado cultural dejado por la Corona Española, se quedó como una costumbre y tradición el celebrar las festividades de los santos patronos; de allí, la celebración del encierro y corridas de toros.

Los redondeles eran construidos con madera redonda, acarreada de los tejidos de la ciudad y se amarraban con bejucos silvestres. En el centro de la plaza se ubicaba un bramadero que consiste en un tronco de árbol en forma de horqueta para amarrar a los toros.

A la fecha, estas tradiciones se mantienen y los gobiernos locales han construido diferentes tipos de redondeles, desde tabladitos hechizos hasta construcciones de gran envergadura. Para lo cual, se establecen varias tipologías que describen las características propias de cada instalación.

8.2.1. Redondel abierto

8.2.1.1. Tipo RD01

Vida Útil	45 años.
Estructura	Postes en tubo de hierro cuadrangular o de madera dura, entrelazados con travesaños del mismo material.
Paredes	Paredes externas en tablones de madera colocados verticalmente con una altura mayor de 2,50 m, en algunos casos sobre un zócalo de bloques de concreto. Paredes internas en tablones de madera dura colocados longitudinalmente en cuatro filas hasta una altura de 2,15 m. Puertas de la misma conformación que los cercados.
Cubierta	Sin cubierta.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.

Pisos	Espacio central en forma de círculo con una capa de 20 cm de arena sobre tierra compactada; entrepisos con tablonces de madera dura localizados en las zonas de graderías.
Baños	Dos cuartos de baño tipo sencillo.
Otros	Instalación eléctrica sencilla entubada, sistema de filtrado de aguas y canal perimetral de desagüe. Presenta una zona para el manejo de los semovientes, que incluye las rampas de descarga de los animales. Se considera otra zona para la ubicación e instalación de equipos de emergencias y personal de la Cruz Roja.
VALOR	¢43 000,00 / m²

8.2.1.2. Tipo RD02

Vida Útil	50 años.
Estructura	Cercado perimetral en tubo de hierro cuadrangular o de madera dura; estructura interna en graderías con tubo de hierro redondo y perfiles cuadrangulares.
Paredes	Externas en tablonces de madera colocados verticalmente con una altura de 6,00 m, en algunos casos sobre un zócalo de bloques de concreto. Paredes internas en tablonces de madera dura colocados longitudinalmente espaciados entre sí hasta obtener una altura de 2,15 m. Puertas de la misma conformación del cercado.
Cubierta	Sin cubierta.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Espacio central en forma de círculo con una capa de 30 cm de arena sobre tierra compactada de 40 cm; entrepisos con tablonces de madera dura localizados en las zonas de graderías.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Instalación eléctrica entubada con sistema de seguridad y salidas de emergencia. Sistema de filtrado y canal perimetral de distribución de aguas. Presenta una zona para el manejo de los semovientes, que incluye las rampas de carga y descarga de los animales. Cabina acondicionada para locución, zona del palco principal, otras zonas para la ubicación e instalación de equipos de emergencias y personal de la Cruz Roja.
VALOR	¢65 000,00 / m²

8.2.2. Redondel semi-techado

8.2.2.1. Tipo RD03

Vida Útil	50 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera, concreto o tubo cuadrangular de hierro.
Paredes	Externas con un zócalo de bloques de concreto de 3 hiladas, hasta una altura de 60 cm, el resto en láminas de hierro galvanizado, altura total hasta 7,00 m. Paredes internas en tablonces de madera colocadas vertical o longitudinalmente, espaciados entre sí hasta obtener una altura de 2,00 m, sostenidos a las columnas de madera, concreto o tubo. Puertas de la misma conformación del cercado.
Cubierta	Sin cubierta en el espacio central circular. En la zona de graderías con una cubierta de hierro galvanizado sobre cerchas de metal y con instalación eléctrica.
Cielos	Sin cielos.
Entrepisos	Sin entrepiso.
Pisos	Círculo central con una capa de 40 cm de arena sobre tierra compactada de 50 cm; entrepisos con tablonces de madera dura, localizados en las graderías.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal.
Otros	Una zona de gradería con un ancho de 5,00 m y una altura de 2,50 m. Instalación eléctrica entubada con sistema de protección de pisos. Sistema de distribución de aguas, con filtrado y canal perimetral de desagüe. Generalmente de forma circular, con dimensiones de 30,00 m de diámetro de la arena principal o mayores a 40,00 m. Presenta una zona para el manejo de los semovientes, que incluye las rampas de descarga de los animales. Se considera otra zona para la ubicación e instalación de equipos de emergencias y personal de la Cruz Roja.
VALOR	€105 000,00 / m²

8.2.3. Redondel techado

8.2.3.1. Tipo RD04

Vida Útil	60 años.
Estructura	Columnas y vigas de madera dura, concreto o perfiles de hierro cuadrangular. La altura de las columnas oscila entre los 5,00 m a 10,00 m en las circunferencias exteriores y de hasta 15,00 m en la zona central. Un perímetro circular interno en mampostería, funciona como soporte estructural de la gradería, que divide el pasillo con el cercado de la arena.

Paredes	Externas en láminas de hierro galvanizado o en tablones con piezas de madera dura colocados verticalmente. Otros presentan un zócalo de bloques de concreto o ladrillo hasta 2.00 m de altura y sobre estos las láminas verticales de hierro galvanizado o en tablones de madera dura. Un perímetro circular interno en mampostería de bloques de concreto y en la zona del manejo de los animales o manga, divisiones internas en tubo de hierro redondo, con puertas corredizas del mismo material. Finalmente un cercado interno en madera colocada longitudinalmente en cuatro hiladas.
Cubierta	Cerchas de madera o con perfiles estructurales de hierro cuadrangular y techo en lámina de hierro ondulado o estructural. Generalmente presentan diferentes niveles y estructuras con diseños particulares en perfiles de hierro.
Cielos	Sin cielos, algunos sectores con entrepiso de madera que funciona como un cielo artesonado.
Entrepisos	Algunos sectores con entrepiso de madera.
Pisos	Círculo central con una capa de 30 cm de arena sobre tierra compactada de 50 cm o más. En la zona de gradería entrepiso de madera dura y con gradas de acceso a la zona pública.
Baños	Una batería de baño tipo normal.
Otros	Graderías en un sobre nivel de madera dura, perfiles de hierro cuadrangular o bloques de concreto. Generalmente de forma circular, con dimensiones hasta 40,00 m de diámetro de la arena principal y una dimensión total mayor a 50,00 m. Instalación eléctrica entubada, con lámparas incandescentes de buena calidad y sistema de seguridad. Presenta una zona o manga para el manejo de los semovientes, que incluye las rampas de carga y descarga de los animales. En dos niveles donde se ubica una cabina acondicionada para locución y el palco principal. Otras zonas para la ubicación e instalación de equipos de emergencias y personal de la Cruz Roja.
VALOR	¢150 000,00 / m²

8.3. Ambientes protegidos

8.3.1. Casa sombra

8.3.1.1. Tipo AM01

Vida Útil	Estructura metálica: 15 años de vida útil. Sarán: 4 años de vida útil.
Estructura	Perfil de columnas de hierro galvanizado, distancia entre columnas de 4,00 m a 8,00 m. Altura de 4,00 m a 5,00 m con tensores.
Paredes	Sin paredes.
Cubierta	Sarán.
Cielos	Sin cielos.

Pisos	Sin pisos.
Otros	El porcentaje de sombra en la cubierta se determina de acuerdo al cultivo o actividad agropecuaria se puede presentar a una o dos aguas unida a la estructura con perfil de bloqueo y muelles.
VALOR	€3 300,00 / m²

8.3.2. Casa malla

8.3.2.1. Tipo AM02

Vida Útil	Por ser componentes principales importantes y de muy variable vida útil dependiendo del fabricante y del uso, se presentan separadas tomando una media entre ellos. Estructura metálica: 15 años de vida útil. Malla anti insectos: 7 años de vida útil
Estructura	Perfil de columnas de hierro galvanizado, distancia entre columnas de 4,00 m x 8,00 m. Altura de 4,00 m a 5,00 m con tensores.
Paredes	Red a prueba de insectos con un mínimo de 50 mesh unida a la estructura con perfil de bloqueo y muelles.
Cubierta	Red a prueba de insectos mínimo de 50 mesh a una o dos aguas unida a la estructura con perfil de bloqueo y muelles.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Sin pisos.
Otros	Puerta frontal como promedio en 2,20 m de alto y con un ancho mínimo de 2,00 m, 50 mesh equivalen a 297 micrones.
VALOR	€8 200,00 / m²

8.3.3. Túnel

8.3.3.1. Tipo AM03

Vida Útil	Estructura metálica: 15 años de vida útil. Plástico pentacapa: 3 años de vida útil.
Estructura	Barras transversales de acero galvanizado de 70 cm, con un diámetro de 6 cm y un espesor de 0,2 cm ancladas en pilotes de hormigón con un mínimo de 20 cm de diámetro, a esta barra en el anclaje se le agregan los arcos de 6 cm de diámetro y 18 cm de espesor que a su vez se unirán por un tubo redondo galvanizado de 3,34 cm de diámetro y 1,5 cm de grosor. Los refuerzos en los dos primeros y 2 últimos arcos son en tubo redondo de 33,4 cm de diámetro con espesor de 1,5 cm, los arcos estarán separados a lo largo del túnel cada 3,00 m cuentan con uniones de barras longitudinales.

Paredes	Cobertura plástica pentacapa transparente de unos 175 micrones (0,0178 cm), altura máxima promedio 4,00 m mínima 2,50 m sujetos por medio de perfiles de acero galvanizado y asegurados por el resorte especial para este fin. Puede contar con la apertura lateral de las cortinas manualmente hasta una altura de 2,50 m.
Cubierta	Cobertura plástica pentacapa transparente de unos 175 micrones.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Sin piso
Otros	Puertas adelante atrás con malla anti-insecto de 10% sombra.
VALOR	¢11 500,00 / m²

8.3.4. Cubierta plástica y pared de malla

8.3.4.1. Tipo AM04

Vida Útil	Estructura metálica: 15 años de vida útil. Malla anti insectos: 7 años de vida útil. Cubierta plástica: 3 años de vida útil.
Estructura	Del capitel se unen los pilares, arcos y canales del invernadero. Los arcos constan de 2 arcos de medio punto y una cumbrera de unos 6 cm de diámetro x 1,5 cm de grosor, arriostres transversales y longitudinales. Pilares centrales de 8 cm x 8 cm x 0,2 cm y pilares laterales 8 cm x 8 cm x 0,3 cm además de pilares cortavientos de 8 cm x 8 cm x 0,2 cm. Barras transversales de acero galvanizado de 70 cm, con un diámetro de 6 cm y un espesor de 0,2 cm ancladas en pilotes de hormigón con un mínimo de 20 cm de diámetro, a esta barra en el anclaje se le agregan los arcos de 6 cm de diámetro y 0,18 cm de espesor que a su vez se unirán por un tubo redondo galvanizado de 3,34 cm de diámetro y 0,15 cm de grosor. Los refuerzos en los dos primeros y 2 últimos arcos son en tubo redondo de 3,34 cm de diámetro con espesor de 0,15 cm, cerchas a cada 3,00 m con tensores.
Paredes	Malla anti insecto unida a la estructura con perfil de bloqueo y muelles. Altura máxima promedio 7,00 m y mínima de 4,50 m sujetos por medio de perfiles de acero galvanizado y asegurados por el resorte especial para este fin. Pueden ser fijas o bien permitir la apertura lateral de las cortinas manualmente hasta una altura de 2,50 m.
Cubierta	Cobertura plástica pentacapa transparente de unos 175 micrones (0,0178 cm), cuenta con un sistema de canal que aparte de cumplir la función de evacuar las aguas pluviales, cumple a cabalidad como refuerzo longitudinal. Cerchas formadas por el arco, el soporte del cultivo, tirantes y V longitudinales, todos ellos unidos por las bridas. Además, se disponen ventanas cenitales tipo mariposa.
Cielos	Sin cielos.

Pisos	Sin piso
Otros	Una puerta corrediza lateral y una antesala.
VALOR	€13 200,00 / m²

8.3.5. Cubierta plástica, pared de malla y extra-equipo

8.3.5.1. Tipo AM05

Vida Útil	Estructura metálica: 15 años de vida útil. Malla anti-insectos: 7 años de vida útil. Cubierta plástica: 3 años de vida útil.
Estructura	Del capitel se unen los pilares, arcos y canales del invernadero. Los arcos constan de 2 arcos de medio punto y una cumbrera de unos 6 cm de diámetro x 0,15 cm de grosor con arriostres transversales y longitudinales, pilares centrales de 8 cm x 8 cm x 0,2 cm y laterales de 8 cm x 8 cm x 0,3 cm. Pilares cortavientos de 8 cm x 8 cm x 0,2 cm. Barras transversales de acero galvanizado de 70 cm, con un diámetro de 60 cm y un espesor de 0,2 cm ancladas en pilotes de hormigón con un mínimo de 20 cm de diámetro, a esta barra en el anclaje se le agregan los arcos de 6 cm de diámetro y 0,18 cm de espesor que a su vez se unirán por un tubo redondo galvanizado de 3,34 cm de diámetro y 0,15 cm de grosor. Los refuerzos en los dos primeros y 2 últimos arcos son en tubo redondo y separación entre cerchas es cada 3,00 m con tensores.
Paredes	Malla anti-insecto unida a la estructura con perfil de bloqueo y muelles. Altura máxima promedio 7,00 m mínima 4,50 m sujetos por medio de perfiles de acero galvanizado y asegurados por el resorte especial para este fin. Pueden ser fijas o bien permitir la apertura lateral de las cortinas manualmente hasta una altura de 2,50 m.
Cubierta	Cobertura plástica pentacapa transparente de unos 175 micrones (0,0178 cm), cuenta con un sistema de canal que aparte de cumplir la función de evacuar las aguas pluviales, cumple a cabalidad como refuerzo longitudinal. Cerchas formadas por el arco, el soporte del cultivo, tirantes y V longitudinales, todos ellos unidos por las bridas. Además, se disponen ventanas cenitales tipo mariposa.
Cielos	Sin cielos.
Pisos	Puede o no tener cobertor de suelo preferiblemente blanco para una mejor reflexión de la luz.
Otros	Una Puertas corrediza lateral y una antesala.
VALOR	€36 000,00 / m²

Nota: La capacidad del equipo incluido dependerá de la superficie construida. Por ejemplo para unos 2 000,00 m² se consideran 10 ventiladores de unos 7 500,00 m³ / h de 900 a 1 000 rpm, un controlador de clima manual o de uso con programador y software propio, pantalla led, puerto USB, lectura de sondas, almacenamiento de datos independiente de una PC, se proporcionan sensores externos para determinar la velocidad y dirección del viento, sensor de lluvia, temperatura, radiación, sensor interno de humedad relativa y temperatura ambiente, cableado y acometida eléctrica, moto reductores de ventilación tanto cenitales como perimetrales.

9. Firmas de autorización

Coordinación de la actualización Marlen Aguilar Méndez Dpto. de Normalización Órgano de Normalización Técnica	Revisado y aprobado por: Francisco Montealegre Araya Dpto. de Normalización Órgano de Normalización Técnica
--	--

Aprobado por: Marietta Montero Zúñiga Directora Órgano de Normalización Técnica
--

Marietta Montero Zúñiga, Directora.—1 vez.—O.C.Nº 4600078593.—Solicitud Nº 461335.—
(IN2023813398).