

DIRECTRIZ-ONT-001-2021

PARA: MUNICIPALIDADES DEL PAÍS
ALCALDIAS, CONCEJOS MUNICIPALES,
CONCEJOS MUNICIPALES DE DISTRITO
OFICINAS DE BIENES INMUEBLES

DE: ING. ALBERTO POVEDA ALVARADO
DIRECTOR ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

FECHA: 12 DE MARZO DE 2021

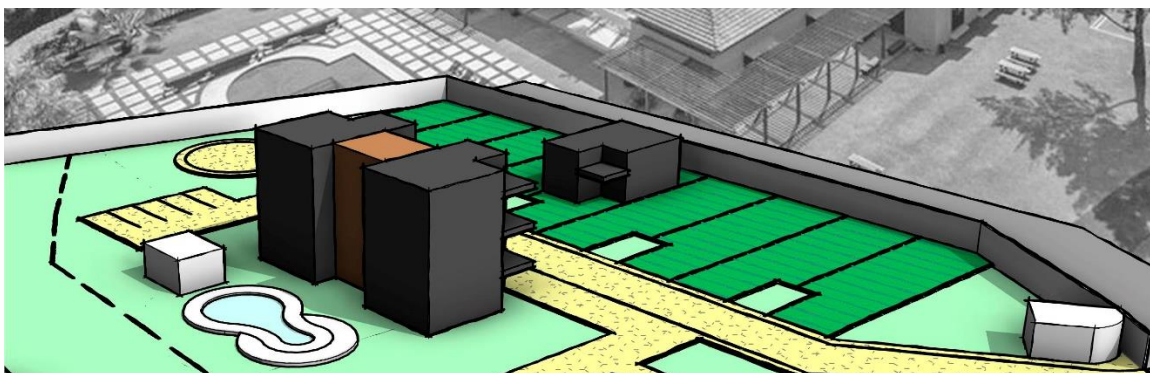
ASUNTO: METODOLOGÍA VALORACIÓN CONDOMINIOS

De conformidad con el artículo 12 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus Reformas y su Reglamento y con el objetivo de optimizar la administración del impuesto y de normalizar la metodologías de valoración y garantizar un trato equitativo entre los contribuyentes; el Órgano de Normalización Técnica (ONT) considera importante emitir la presente Directriz: “ **Metodología para la Valoración Fiscal de la propiedad en Condominio**”

Esta metodología sustituye cualquier otra que se emitiera antes por parte del ONT a partir de esta fecha.



METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN FISCAL DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO



Marzo, 2021

Contenido

1. Introducción	9
2. Objetivos	10
2.1. Objetivo General	10
2.2. Objetivos Específicos	10
3. Generalidades	10
3.1. Definiciones.....	11
4. Valoración de Condominios.....	16
4.1. Recopilación de documentos y datos básicos, a partir de diversas fuentes, para el proceso de cálculo de valoración:	16
4.2. Organización de la Información para el Proceso de Cálculo	16
5. Metodología de Valoración.....	17
5.1. Metodología para valoración de condominio vertical	17
5.1.2. Valoración del terreno común.....	21
5.1.3. Valoración de las áreas comunes construidas (ACC)	23
5.1.3.1. Áreas comunes dentro de la edificación	23
5.1.3.2. Áreas comunes construidas fuera del edificio	25
5.1.3.3. Sumatoria de áreas comunes construidas	25
5.1.4. Valoración del área privativa vertical	26
5.1.5. Cálculo Final.....	28
5.2. Metodología de valoración del condominio horizontal.....	29
5.2.1. Valoración del terreno común.....	33
5.2.2. Valoración de áreas comunes construidas (ACC)	37
5.2.3. Valoración de terreno privado	38

5.2.4. Valoración de construcción privativa (APC)	39
5.2.5. Cálculo Final.....	40
5.3. Metodología de valoración del condominio de condominios	41
5.3.1. Condominio Madre (primer nivel)	46
5.3.2. Condominio de condominios (segundo nivel).....	52
5.3.3. Condominio de condominio de condominios (tercer nivel)	58
5.4. Metodología de valoración condominio mixto	59
5.4.1. Distribución de valores	62
5.5. Condominio combinado	69
6. Conclusión.....	72
7. Anexos.....	73

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1- Imagen Catastral de Finca Filial en Regimen Vertical.....	18
Ilustración 2- Croquis condominio vertical, caso de valoración.	20
Ilustración 3- Plano de catastro de una finca madre, forma y detalles catastrales	21
Ilustración 4 - Croquis (diseño de sitio) de Condominio Vertical.....	22
Ilustración 5 - Área común vertical dentro de una edificación, ACC, vista de corte	24
Ilustración 6 - Área común vertical dentro de una edificación, ACC, Vista de planta. ...	24
Ilustración 7- Área privada vertical dentro de una edificación, AP, vista de corte.....	27
Ilustración 8 - Área privada vertical de 2 fincas filiales dentro de una edificación, AP, vista de corte.....	27
Ilustración 9 - Finca Filial Primaria Individualizada (FFPI) en plano condominal.	30
Ilustración 10 - Croquis de Condominio Horizontal - Caso de valoración.....	31
Ilustración 11 - Ejemplo de A.C	32
Ilustración 12 - Finca madre, forma y detalles catastrales.....	34
Ilustración 13 - Croquis (diseño de sitio) de Condominio Horizontal.	35
Ilustración 14 - Croquis de factores de regularidad y frente a partir de la finca madre..	35
Ilustración 15 - Finca filial en un plano catastrado y su derrotero.....	38
Ilustración 16 - Ejemplo de planta de Condominio de Condominios en régimen vertical de oficinas.	41
Ilustración 17 - Esquema de Condominio de Condominios.	42
Ilustración 18 - Croquis de Condominio de Condominios, caso de valoración.	43
Ilustración 19 - Estudio de Registro de finca cerrada para crear una Finca Matriz.....	45
Ilustración 20 – Croquis (diseño de sitio) en planta de Condominio de Condominios....	47
Ilustración 21 - Estudio Registral de la Finca Matriz.....	52
Ilustración 22 - Croquis en planta de terreno común II nivel condominio de condominios.	54
Ilustración 23 - Ejemplo de diseño de sitio de Condominio de Condominio de Condominios.....	58
Ilustración 24 - Ejemplo de imágenes de Condominio Mixto.	59
Ilustración 25 - Croquis de Condominio Mixto, caso de valoración.	61

Ilustración 26 - Estudio de Registro de un Condominio Mixto.	62
Ilustración 27 - Croquis de planta (diseño de sitio) de Condominio Mixto.	63
Ilustración 28 - Área común de condominios mixtos.	66
Ilustración 29 - Diseño de sitio de un Condominio Combinado.	69
Ilustración 31 - Ejemplo Fotográfico de un Condominio Combinado.	71
Ilustración 32 - Formulario de avalúo en condominio horizontal, Municipalidad de La Unión.	73
Ilustración 33 - Formulario de avalúo en condominio vertical, Municipalidad de Montes de Oca.	75

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1 - Tabla de ordenamiento de información y cálculo valor unitario ajustado.....	22
Cuadro 2 - Cálculo de valor de terreno común proporcional para una finca filial.	23
Cuadro 3 - Cálculo de valoración de área común construida.	25
Cuadro 4 - Cálculo de valor proporcional para una finca filial.	26
Cuadro 5 - Cálculo de valoración de construcción privada vertical.	28
Cuadro 6 - Cálculo de valor final.	28
Cuadro 7 - Ejemplo de inclusión de fincas filiales.....	32
Cuadro 8 - Ordenamiento de información y cálculo de valor unitario ajustado.....	36
Cuadro 9 - Cálculo de valor de terreno común proporcional para una finca filial.	36
Cuadro 10 - Cálculo de valoración de área común construida.	37
Cuadro 11 - Cálculo de valor proporcional para una finca filial.....	37
Cuadro 12 - Ordenamiento de información y cálculo de valor unitario ajustado.....	39
Cuadro 13 - Cálculo de valoración de construcción privada horizontal.	40
Cuadro 14 - Cálculo de valoración final.	40
Cuadro 15 - Tabulación de la información.	44
Cuadro 16 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.	47
Cuadro 17 - Cálculo de valor del área común de terreno por finca filial.	48
Cuadro 18 - Cálculo de valoración de área común construida.	49
Cuadro 19 - Cálculo proporcional de área común de construcción para c/ finca filial....	49
Cuadro 20 - Tabulación de información y cálculo de valor terreno privado.	50
Cuadro 21 - Tabulación y cálculo de valoración de la finca madre.....	51
Cuadro 22 - Resumen de Condominio de la finca madre.	53
Cuadro 23 - Resumen fincas filiales de condominio segundo nivel.....	54
Cuadro 24 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.	54
Cuadro 25 - Resumen valoración de terreno común del 2° nivel del condominio.....	55
Cuadro 26 - Valoración de construcciones comunes del 2° nivel del condominio.	56
Cuadro 27 - Valoración de construcciones comunes del 2° nivel del condominio.	56
Cuadro 28 - Valoración de construcción privada vertical del condominio.....	57
Cuadro 29 - Tabulación y cálculo del valor del condominio de 2° nivel.	57

Cuadro 30 - Resumen de cálculo final de condominio de condominios.	57
Cuadro 31 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.	64
Cuadro 32 - Cálculo de valor de terreno común ajustado para una finca filial.....	64
Cuadro 33 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.	65
Cuadro 34 - Valoración del terreno común ajustado a una finca filial.....	66
Cuadro 35 - Cálculo de valoración de área común construida.	67
Cuadro 36 - Distribución de valores proporcionales para una finca filial, casa de habitación.	67
Cuadro 37 - Valores proporcionales para una finca filial, apartamento.	68
Cuadro 38 - Posibles Tipologías de un Condominio Combinado.	71

1. Introducción

El presente documento describe la Metodología de Valoración fiscal de los inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, para la aplicación de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Ley 7509) y su Reglamento, según la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Ley 7933¹, del 28 de octubre de 1999) y su Reglamento.

Esta Metodología de Valoración de Condominios se confecciona para el uso de los funcionarios municipales, en complemento con las herramientas de valoración suministradas por el Órgano de Normalización Técnica (ONT), a saber Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, además del Programa Valora, y se crea como guía para la determinación de la base imponible de propiedades bajo este régimen de Propiedad en Condominio, con fines fiscales. Se aclara que en materia de Condominios, pueden presentarse situaciones atípicas que deberán evaluarse de forma individual, para adaptarse a esta Metodología y serán estudiadas de forma puntual entre el Perito(s) y el Asesor Municipal del Órgano de Normalización Técnica.

Se aclara que los cuadros que contiene esta metodología, no responden al cálculo lineal de un condominio determinado, sino que son ilustrativos, creados con fines didácticos y podrían presentar diferencias numéricas entre estos al ser similares, razón por la que no se recomienda su comparación. Asimismo, se aclara que, el documento contiene ilustraciones aleatorias de diferentes conceptos atinentes a la materia que nos concierne y no se refieren necesariamente a un condominio existente en el país.

¹ Esta Ley 7933 deroga la anterior Ley de Propiedad Horizontal, Ley 3670 del 22 de marzo de 1966 y sus reformas y Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR Gaceta N° 74 del 19 de abril de 2005. Para los condominios creados antes de la entrada en vigencia de la Ley 7933, rigen las normas de la Ley vigente.

2. Objetivos

2.1. Objetivo General

Establecer el método a través del cual se deben valorar las propiedades bajo el Régimen de Propiedad en Condominio en sus diferentes modalidades, a efectos de determinar la base imponible para el cobro del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

2.2. Objetivos Específicos

- 2.2.1. Establecer la metodología de valoración de condominios verticales, horizontales, combinados, mixtos y del condominio de condominios.
- 2.2.2. Definir las pautas y lineamientos previos a la valoración de los inmuebles en condominio.
- 2.2.3. Desarrollar una matriz de hoja de cálculo electrónico² que coadyuve con la valoración de los inmuebles en condominio.

3. Generalidades

La propiedad en condominio, se caracteriza porque cada condómino es dueño de una Finca Filial privada y a la vez copropietario de las áreas comunes del condominio.

Existen varias modalidades de condominio:

- Condominio Vertical
- Condominio Horizontal
- Condominio de Condominios
- Condominio Mixto
- Condominio Combinado

Como se indicó anteriormente, en cada una de estas modalidades, existen áreas comunes sobre las cuales los condóminos ejercen una copropiedad, lo que significa que

² Esta Metodología se complementa con un formulario base de hoja de cálculo electrónica en formato Excel, que funciona para recopilar y ordenar los datos básicos de un condominio y realizar los cálculos de valoración correspondientes, tanto para condominios verticales como horizontales y que debe adaptarse a cada situación. La multiplicación de hojas de cálculo, permitiría calcular condominios de condominios, condominio mixto y condominios combinados.

estas áreas comunes forman parte del objeto del tributo, para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y posteriormente su valor será distribuido entre los condóminos en la proporción que les corresponde.

Por lo tanto, en la valoración de un condominio, además de valorar las fincas filiales que son áreas privativas (apartamentos, casas, terrenos, locales comerciales, oficinas, parqueos, bodegas entre otros), se deberán valorar las áreas comunes (terreno común, piscinas, ranchos, canchas, pasillos, gimnasios, escaleras, etc.) tanto dentro del edificio (en el caso de condominios verticales), así como fuera del mismo.

Para determinar el valor de una finca filial, la misma estará compuesta por el valor del área privativa más el valor porcentual de las áreas comunes. Este valor porcentual se obtiene al multiplicar el valor total de las áreas comunes de un condominio por el coeficiente de copropiedad de la finca filial a valorar; de manera tal que el valor total de la finca filial queda constituido por el valor de las áreas privativas más el valor porcentual de las áreas comunes.

3.1. Definiciones

Tomadas del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y otras fuentes atinentes a la materia como el Reglamento de Construcciones³.

Área común (AC): cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construídas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construída. Por ejemplo, los espacios de circulación, tanto vertical como horizontal, área administrativa y de seguridad, cuartos de máquinas y almacenamiento, áreas recreativas, plantas de tratamiento, etc.

Área común libre (ACL): es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.

³ Se adicionan la definición de Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva y Programa Valora, propias del Órgano de Normalización Técnica.

Área común construida (ACC): corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

Área privativa construida (APC): área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Área privativa no construida (APNC): superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Área privativa construida no cubierta restringida (APCNCR): por lo general son los patios de luz, los tendidos o zonas destinadas a un uso específico y cualquier modificación puede alterar las condiciones de otros aposentos ya sean privados o comunes. Puede haber o no construcción.

Cobertura: proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Coeficiente o porcentaje de copropiedad: índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales.

Condominio: inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

Señala el pronunciamiento C-114-2018 de 24 de mayo de 2018 de la Procuraduría que “propiedad en condominio “es un régimen especial o forma de organizar la propiedad privada sobre un conjunto de bienes, en el cual cada propietario ejerce un derecho de propiedad exclusivo sobre una unidad delimitada o privativa, y un derecho de copropiedad sobre las áreas de uso común”

Condominio vertical: modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

Condominio horizontal: la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

Condominio mixto: son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.

Condominio combinado: es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

Condominio de condominios: proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. Lo anterior debe permitirse en los Reglamentos de Condominio y Administración, tanto de la finca matriz inicial (condominio madre⁴) como de la finca filial matriz (condominio hijo o generado⁵); debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.

Condominios de lotes: son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada Finca Filial Primaria Individualizada (FFPI).

Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como las vías internas, los estacionamientos, las zonas verdes, los muros de cerramiento, y otras áreas. Puede conformarse también por varias edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Condohotel: modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble esta acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del

⁴ Lo indicado entre paréntesis no es parte del texto original.

⁵ Lo indicado entre paréntesis no es parte del texto original.

carácter hotelero de la operación. El 70% del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje, y el 30% puede ser utilizado por los condóminos.

Derecho de vía: el ancho total de la calle, callejuela, sendero o servidumbre, que corresponde a la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo la calzada, con la posibilidad que contenga franjas verdes y aceras.

Edificio: construcción de uno o varios pisos levantados sobre un terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido, para la zona donde se ubique de conformidad con el Plan Regulador respectivo o la clasificación de uso dado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad en condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Escritura Constitutiva: es aquel documento o constancia notarial en la cual se registrarán los datos correspondientes a la formación de un condominio en este caso. En ella se especificarán sus bases, fines, estructura, etc para dar cuenta y toda aquella información de importancia y fundamental del condominio que se constituye. Instrumento público emitido por Notario y debidamente registrado en el Registro Público, en la cual se registrarán los datos correspondientes a la formación de un condominio. Los documentos irregulares o sin inscripción registral no podrán ser tenidos como escritura constitutiva.

Finca filial: unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

Finca filial matriz: es toda finca filial que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.

Finca madre: es la finca que da origen a la finca matriz, su área corresponde al terreno antes de que la finca sea sometida al Régimen de Propiedad de Condominio.

Finca matriz: inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes

Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva (MVBUTC): es la herramienta oficial desarrollada por el Órgano de Normalización Técnica que contiene una descripción general de diversos tipos de construcciones, instalaciones y obras complementarias, vidas útiles y valores unitarios, diseñada para determinar el valor de las estructuras para efectos fiscales según la Ley 7509.

Programa Valora (ONT): es un programa informático creado por el Órgano de Normalización Técnica y diseñado para facilitar la labor de los peritos y otros funcionarios municipales, al momento de estimar el valor de los terrenos y las estructuras, para efectos fiscales en complemento a la Ley N° 7509.

Régimen de propiedad en condominio: régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

Reglamento de Condominio y Administración: es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo a las características de cada condominio. Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.

Vías internas: calles colectoras que sirven para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.

Unidad habitacional: vivienda unifamiliar.

4. Valoración de Condominios

4.1. Recopilación de documentos y datos básicos, a partir de diversas fuentes, para el proceso de cálculo de valoración:

Escritura constitutiva, de donde se extrae la siguiente información:

- Características particulares de las fincas filiales (Uso, área privativa y común, ubicación, coeficiente de copropiedad, tipo de condominio, etc.).
- Área común: terreno y construcciones.

Además:

- Planos Catastrados: De la finca matriz y fincas filiales, con los que se pueden determinar las variables de área, frente, regularidad, ubicación, etc.
- Información registral: Verificación de áreas, coeficientes, matrícula, número de plano, gravámenes, e información histórica.
- Documentación municipal: Planos constructivos, fotografías, ortofotos, permiso de construcción, sistemas de información geográfica, declaraciones y valoraciones anteriores, etc.
- Diseño de sitio del proyecto de condominio.
- Datos del plan regulador si los hubiere.

4.2. Organización de la Información para el Proceso de Cálculo

De la recopilación de documentos básicos, se recomienda crear una carpeta digital y/o física, en la cual se ordene toda la información. En este punto es importante recalcar, que en los casos que existieran fincas en derechos, estos se deben manejar como una sola unidad jurídica habitacional para la determinación de la base imponible, sin embargo, la valoración individual se realizará según la proporción que le corresponda a cada derecho.

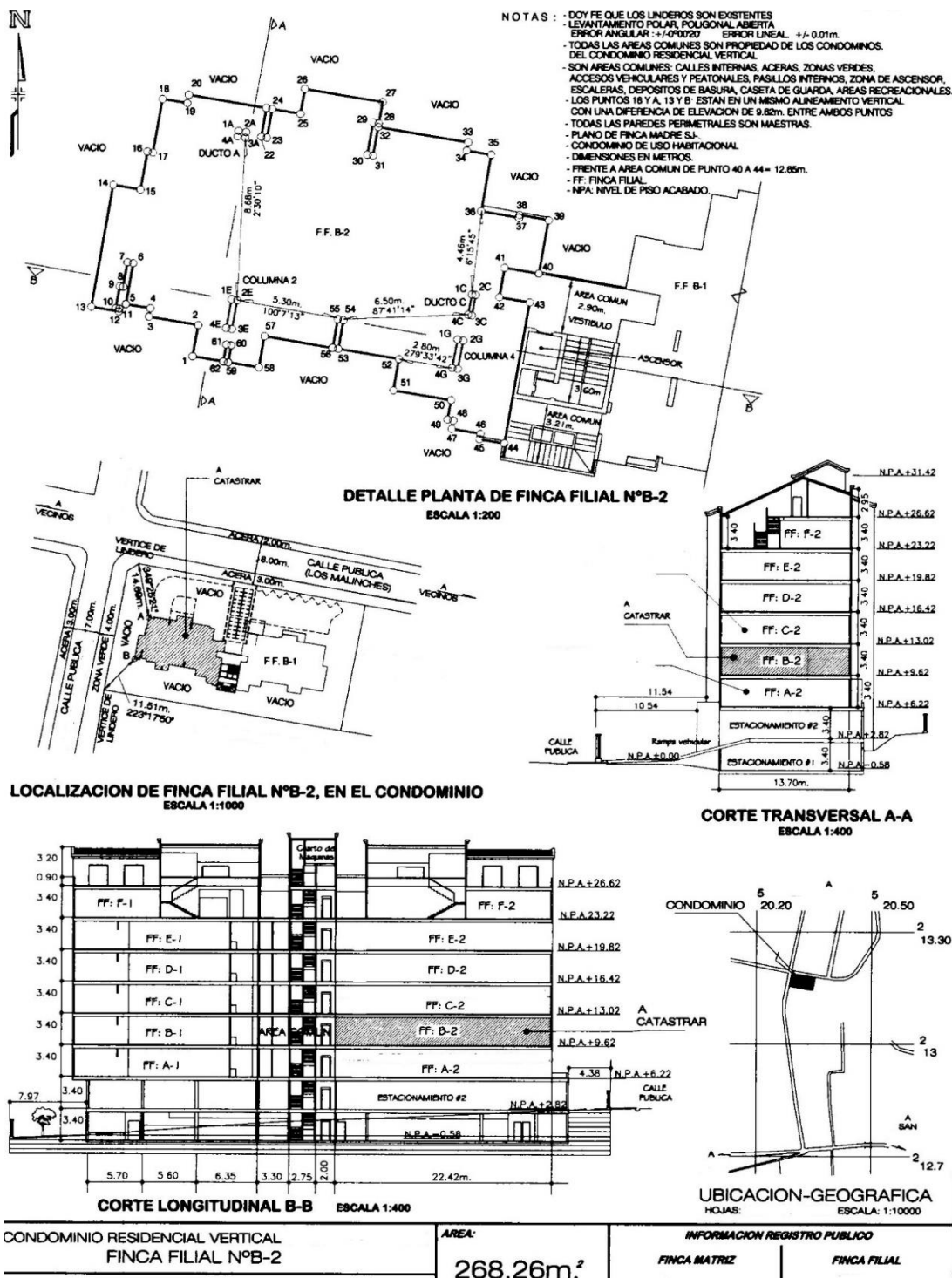
5. Metodología de Valoración

5.1. Metodología para valoración de condominio vertical

Los condominios se originan a partir de una finca madre que se convierte en Finca Matriz, para luego conformar sus respectivas fincas filiales. El condominio vertical se caracteriza por fincas filiales constituidas por construcciones (edificios de apartamentos, edificios de oficinas, locales comerciales, entre otros) ubicados en los diferentes pisos de uno o varios edificios, que pueden ser de uso comercial, oficinas, residenciales u otros (Desarrollo Vertical).

La característica más relevante del condominio vertical, es que todo el terreno es común, ratificando que no existe terreno privado en esta modalidad y los planos catastrados de la filiales detallan la ubicación de la Finca Filial dentro del edificio, como en el siguiente ejemplo:

Ilustración 1- Imagen Catastral de Finca Filial en Regimen Vertical



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomada del SIRI)

Nota: Se podrían dar situaciones especiales en condominios constituidos antes del año 1999, para lo cual estos podrían tener que ser clasificados como verticales, aunque sean de una sola planta, ya que en esos casos todo el terreno es común, siendo esto una particularidad de la antigua Ley de Condominios N. 3670, del 22/03/1966. Estas situaciones deberán analizarse individualmente. Sin embargo, no estando vigente la Ley N. 3670, los condominios deben adecuarse a la legislación vigente e incluso en casos específicos se ha encontrado que nuevas filiales se han inscrito posterior a la Ley derogada.

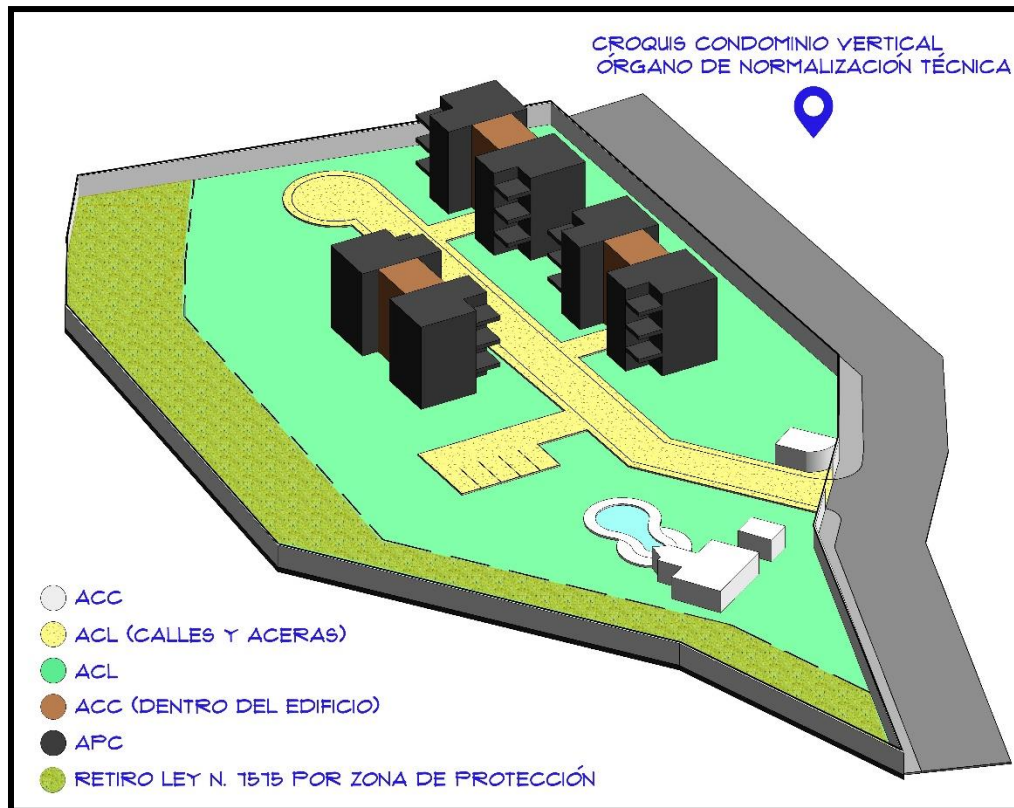
Otra característica común de todos los condominios, es que el condómino es dueño en su totalidad de la finca filial privativa y co-dueño de las áreas de uso común dentro de la edificación como pasillos, escaleras, ascensores, vestíbulos, entresijos, columnas estructurales etc., así como gimnasios, salas de reuniones, piscinas y otros que se encuentren tanto dentro, como fuera del edificio (s). También se contemplan como construcciones comunes las calles, tapias, casetas de seguridad, cuarto de máquinas y demás obras de uso común.

(Dentro de esta modalidad se consideran los Condominios tipo Condohotel).

Este tipo de condominio se caracteriza por tener los siguientes componentes:

- Área Común Libre (terreno) ACL
- Área Común Construida (construcciones, instalaciones y obras complementarias) ACC
- Área Privativa Construida y/o No Construida (finca filial) APC / APNC.

Ilustración 2- Croquis condominio vertical, caso de valoración.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

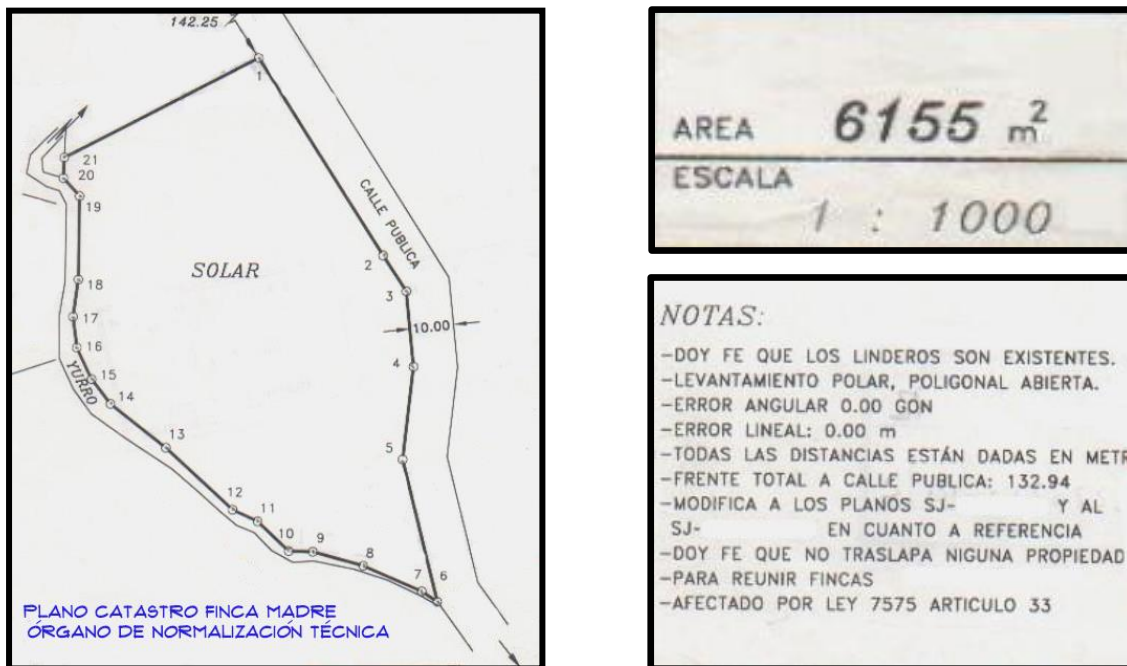
Los pasos a seguir deberán ser detallados y ordenados, de forma que el procedimiento se realice a través de una hoja de cálculo en la cual se le ingresan datos a medida que se efectúan los diferentes pasos del procedimiento de valoración del Condominio Vertical, los cuales se detallan a continuación:

- Valoración de terreno común
- Valoración de áreas comunes construidas dentro y fuera del edificio(s)
- Asignación del valor proporcional de áreas comunes construidas a las fincas filiales
- Valoración de la construcción privativa
- Cálculo final

5.1.2. Valoración del terreno común⁶

Apoyándose en la información obtenida, a través de la recopilación de documentos básicos y el Programa Valora, se procede a valorar el área total de la finca madre con sus respectivos factores de ajuste, como área, frente, pendiente, regularidad, ubicación, nivel, tipo de vía y servicios 1 y 2. Dado que el terreno en su totalidad es común, una vez calculado su valor total, se distribuye proporcionalmente según el coeficiente de copropiedad de cada finca filial.

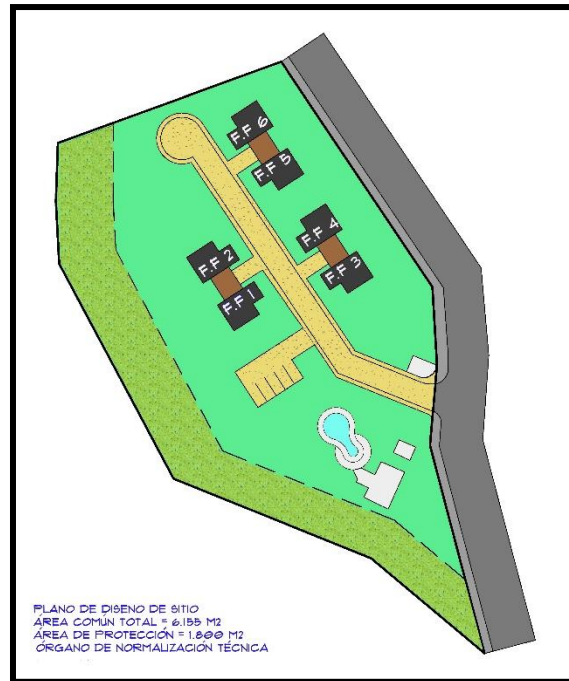
Ilustración 3- Plano de catastro de una finca madre, forma y detalles catastrales



Fuente: Tomada del SIRI, adaptada por el Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

⁶ Para el caso en que el terreno del condominio incluya áreas de protección a ríos u otras fuentes de agua, servidumbre u otras posibles restricciones, deberán considerarse las variables específicas y valorarse según normativa vigente. Ver las Directrices DONT-01-2019 y DONT-04-2019.

Ilustración 4 - Croquis (diseño de sitio) de Condominio Vertical



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 1 - Tabla de ordenamiento de información y cálculo valor unitario ajustado⁷.

DESGLOSE TERRENO COMÚN			
AREA COMÚN RESULTANTE (m2)	VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (c / m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (c)	
4,355	¢82,500	¢359,307,300	
DATOS PARA CALCULO DEL TERRENO COMÚN			
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO	FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
AREA FINCA MADRE	6,155	FACTOR AREA	0.33
FRENTE	132	FACTOR FRENTE	1.85
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.67	FACTOR REGULARIDAD	0.9
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGENEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
AREA TERRENO COMÚN	6,155	VALOR LOTE TIPO (c)	¢150,000
AREA DE PROTECCIÓN L. 7575	1.800		

⁷ Esta tabla, cálculos y factores se obtienen vaciando los datos técnicos de la(s) finca(s) a valorar, en el Programa Valora del Órgano de Normalización Técnica. El área común resultante, en este cuadro y similares, es resultado de la resta del área de terreno común, menos el área de protección, Ley N. 7575.

Del valor total de terreno común ajustado, se multiplica por el porcentaje de copropiedad de la filial, en este caso de 6.25 %, para así obtener la proporción del valor del terreno común que corresponde a la finca filial en estudio.

Cuadro 2 - Cálculo de valor de terreno común proporcional para una finca filial.

CÁLCULO					
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²)	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común
5	123456F	Apartamento	220	6.25	¢22,456,706

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.1.3. Valoración de las áreas comunes construidas (ACC)

5.1.3.1. Áreas comunes dentro de la edificación

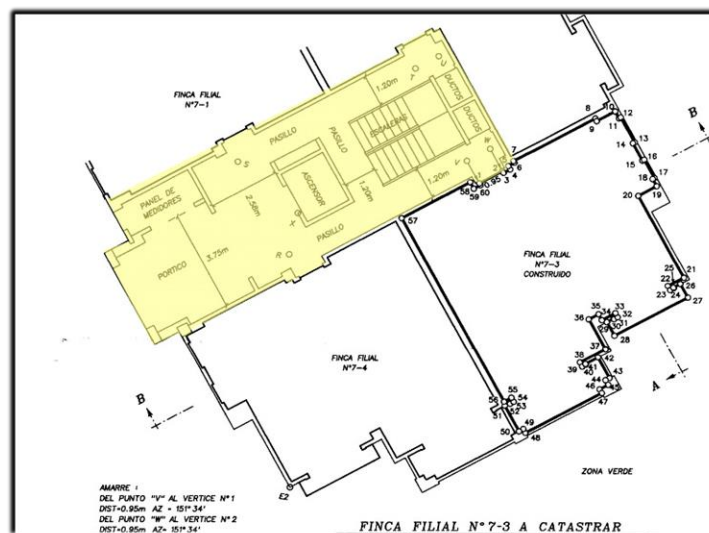
Las áreas comunes dentro del edificio conservan la tipificación asignada a la edificación y su valor ajustado, de acuerdo a sus características según el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva (MVBUTC) excepto en aquellos casos donde las áreas comunes disten mucho de la tipificación asignada, como por ejemplo sótanos de parqueos, bodegas, casas de máquinas, etc., que por lo general no presentan los mismos acabados que el edificio principal. En estos casos, se debe utilizar el módulo de reducción de componentes que se encuentra dentro del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva (MVBUTC) y el Programa Valora en complemento con el criterio pericial.

Ilustración 5 - Área común vertical dentro de una edificación, ACC, vista de corte



Fuente: Tomado de internet, adaptado por Departamento de Gestión Municipal, ONT 2020.

Ilustración 6 - Área común vertical dentro de una edificación, ACC, Vista de planta.



Fuente: Tomado de internet, adaptado por Departamento de Gestión Municipal, ONT 2020.

5.1.3.2. Áreas comunes construidas fuera del edificio

Las áreas comunes construidas fuera del edificio se deben tipificar y valorar individualmente, de acuerdo a sus características en base al MVBUTC y calcularlas con el Programa Valora.

5.1.3.3. Sumatoria de áreas comunes construidas

Una vez calculadas las áreas comunes construidas dentro y fuera de la edificación, se suman sus valores y se obtiene el valor total de las obras comunes construidas. Este valor debe multiplicarse por el porcentaje de copropiedad de cada finca filial para asignar la proporción de valor a cada derecho.

Cuadro 3 - Cálculo de valoración de área común construida.

VALORACIÓN CONSTRUCCIONES COMUNES					
Construccion Obras Comunes	Tipología	% avance de obra	Área m ² ó m	Valor unitario m ² ó m (se calcula con el programa valora)	Valor Construcción
Area común de Condominios Verticales (Espacios comunes CON acabados dentro del edificio como pasillos, escaleras, ascensores).	AP03	100%	1000	¢513,000	¢513,000,000
Area común de Condominios Verticales (Espacios comunes SIN acabados dentro del edificio como sótano de parqueos, bodegas, cuarto máquinas, etc).	AP03	100%	500	¢256,500	¢128,250,000
Parqueo visitantes	OV 06	100%	100.29	¢14,715	¢1,475,767
Acera adoquinada	OV 06	100%	168.96	¢9,900	¢1,672,704
Acera acceso interno	OV 06	100%	202.22	¢9,900	¢2,001,978
Piscina	PI 03	100%	114.99	¢121,600	¢13,982,784
Calle interna	OV 06	100%	469.1	¢14,715	¢6,902,807
Caseta de guarda	CS 02	100%	13.43	¢100,500	¢1,349,715
Rancho	IQ 02	100%	65.7	¢136,800	¢8,987,760
Tapia	TP 02	100%	305.52	¢21,440	¢6,550,349
Total					¢684,173,864
% condómino					6.25
Valor proporcional Terreno Común					¢42,760,866

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 4 - Cálculo de valor proporcional para una finca filial.

CÁLCULO						
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²)	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común
5	123456F	Apartamento	220	6.25	¢22,456,706	¢42,760,866

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.1.4. Valoración del área privativa vertical

En estos casos, se tipifica el edificio conforme a sus características constructivas de acuerdo a la categoría correspondiente: apartamentos (AP), edificio de oficinas (EO), centro comercial (CC) entre otros.

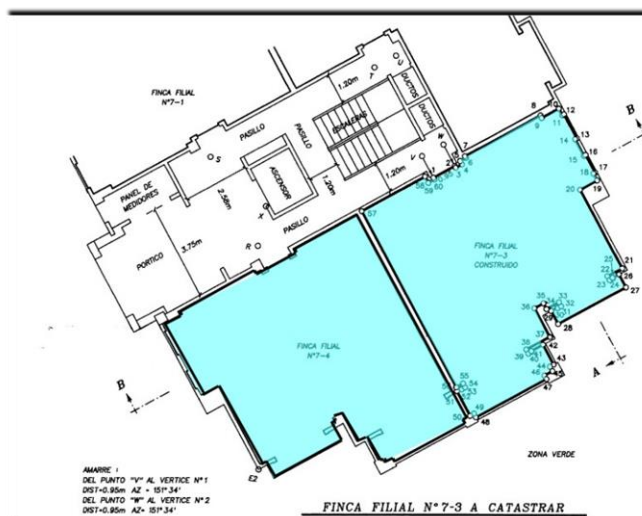
El área privativa está constituida por el área de construcción (finca filial), sin embargo, se debe revisar cuidadosamente si el área está compuesta por una sola unidad constructiva o por varias, ya que la filial puede estar conformada por el apartamento, parqueo(s) y/o bodega. Por lo tanto se debe definir el área que le corresponde a cada una de las construcciones, tipificarlas con base en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva vigente y calcular su valor con el Programa Valora.

Ilustración 7- Área privada vertical dentro de una edificación, AP, vista de corte.



Fuente: Tomado de internet, adaptado por Departamento de Gestión Municipal, ONT 2020.

Ilustración 8 - Área privada vertical de 2 fincas filiales dentro de una edificación, AP, vista de corte.



Fuente: Tomado de internet, adaptado por Departamento de Gestión Municipal, ONT 2020.

Nota: Para la filial en estudio, se asume un área privativa de apartamento de 220 m² de construcción. Estas edificaciones, se constituyen por edificios de dos o más plantas, y los planos catastrados siempre serán de construcciones.

Cuadro 5 - Cálculo de valoración de construcción privada vertical.

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN PRIVATIVA			
Tipificación	Valor unitario Tipología	Porcentaje de bueno	Valor unitario depreciado
AP03	€540,000	0.95	€513,000

CÁLCULO				
coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común	Valor terreno privado (en condominios horizontales)	Valor construcción Privativa
6.25	€22,456,706	€42,760,866	€0	€112,860,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.1.5. Cálculo Final

Finalmente, se suma el valor proporcional de terreno común y de áreas comunes construidas más el valor del área privativa, para obtener el valor final que le corresponde a cada una de las fincas filiales, para luego calcular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que corresponde al 0.25%.

Cuadro 6 - Cálculo de valor final.

CÁLCULO						
coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común	Valor terreno privado (en condominios horizontales)	Valor construcción Privativa	Valor total finca filial	Impuesto
6.25	€22,456,706	€42,760,866	€0	€112,860,000	€178,077,573	€445,194

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.2. Metodología de valoración del condominio horizontal

El condominio horizontal se origina a partir de una finca madre que se convierte en finca Matriz, para luego conformar sus respectivas filiales. Existen dos tipos de condominios horizontales, el condominio de lotes (FFPI) y el condominio que incluye lote y construcción (FF), esto es muy importante ya que en este último la escritura constitutiva describirá ambos como una unidad privada (terreno y construcción). Un ejemplo de esto son los condominios donde se venden casas y no sólo lotes.

Se caracterizan por ser fincas filiales primarias individualizadas, que pueden ser de uso comercial, residenciales u otros. La característica más relevante del condominio horizontal, es que cuenta con terreno privado y terreno común.

Se recuerda que el condómino es dueño en su totalidad de la finca filial privativa⁸ y co-dueño de las áreas de terreno de uso común, de gimnasios, rancho BBQ, piscinas, casa club, canchas, calles, tapias, casetas de seguridad, cuarto de máquinas, plantas de tratamiento, pórtico de entrada, etc. así como las construcciones de uso común.

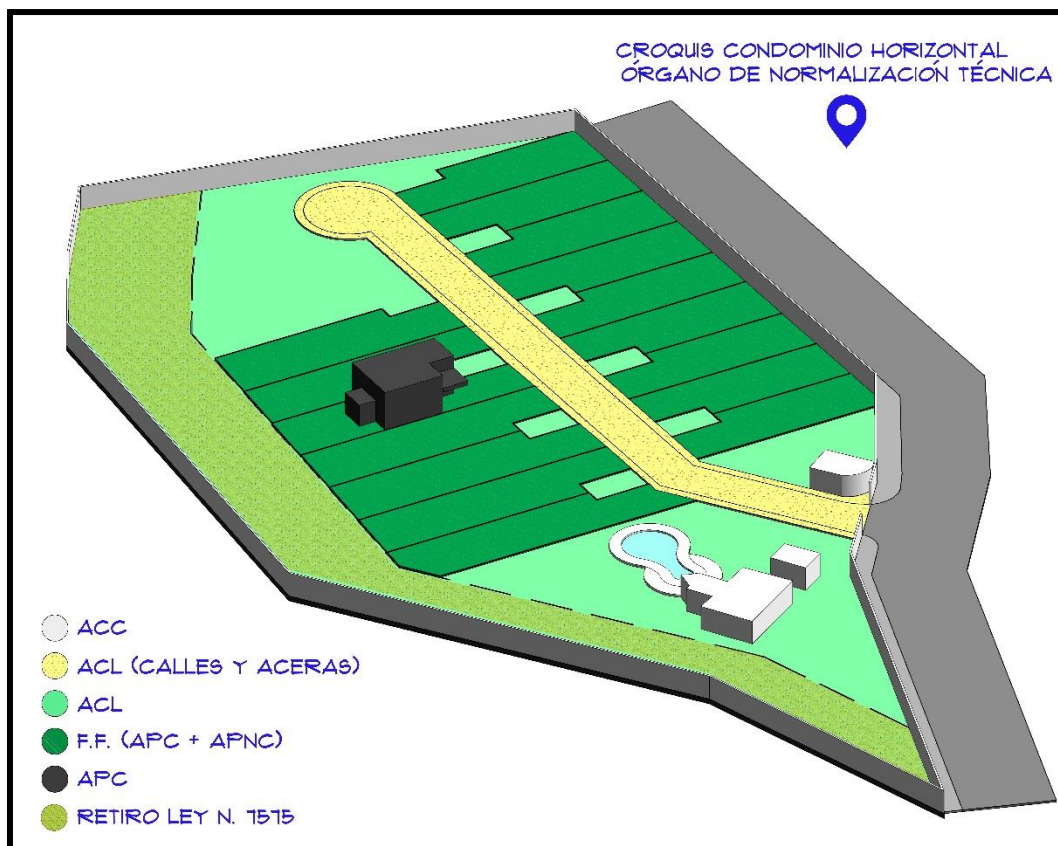
Componentes del condominio horizontal:

- Área Común Libre (terreno) ACL
- Área Común Construida (construcciones, instalaciones y obras complementarias) ACC
- Área privativa terreno (finca filial primaria individualizada) FFPI
- Área Privativa Construida APC

⁸ La FFPI en los condominios de lotes está compuesta solamente por el terreno y la construcción existente, en caso de que haya.

ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA
Dirección: Piso 5, Edificio MIRA, Zapote, 300 oeste de la Casa Presidencial. Tel IP (506) 2539-6874 // 2539-4553
ONT@hacienda.go.cr

Ilustración 10 - Croquis de Condominio Horizontal - Caso de valoración.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Nota: Se recalca, que los accesos vehiculares y peatonales, entiéndase accesos como calles, aceras y zonas recreativas de tránsito común, se consideran registralmente hablando, como áreas comunes libres (ACL) del Condominio, y las obras construidas sobre algunas de estas áreas, deben valorarse como instalaciones y obras complementarias. Para ello, deben incluirse en los cuadros de cálculo de valoración de áreas comunes construidas (ACC), ya que dicha infraestructura presenta un costo de obra que debe ser tomado en cuenta.

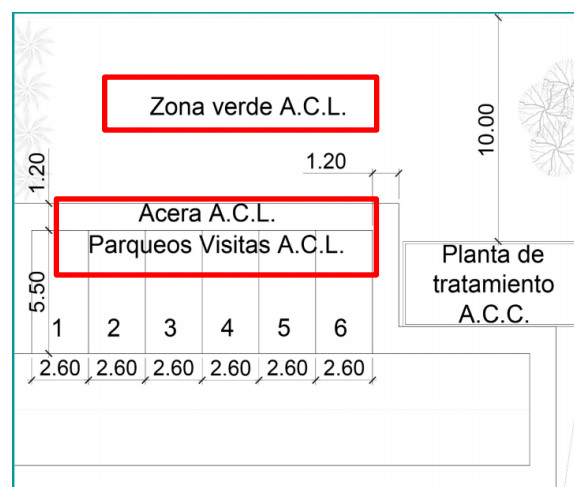
Se adjuntan ejemplos de cuadros de áreas de fincas filiales, derivados de Escrituras Constitutivas:

Cuadro 7 - Ejemplo de inclusión de fincas filiales.

CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL								
Cuadro de áreas								
FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA	AREA DE F.F.P.I. (m2)	COBERTURA MAXIMA PERMITIDA EN ZONA	ALTURA DE EDIFICIOS (PISOS)	AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION PROPUESTA	COBERTURA MAXIMA PROPUESTA	INDICE DE CONSTRUCCION (%)	AREA TOTAL DE F.F.P.I. (m2)	COEFICIENTE DE PROPIEDAD F.F.P.I. / F.F.P.I. total (%)
1	619,13	60%	2	743,46 m2	371,63	1,2	9259,81	0,066
2	600,00	60%	2	720,00 m2	360,00	1,2		0,064
3	600,00	60%	2	720,00 m2	360,00	1,2		0,064
4	600,00	60%	2	720,00 m2	360,00	1,2		0,064
5	1000,00	60%	3	1800,00 m2	600,00	1,8		0,107
6	1000,00	60%	3	1800,00 m2	600,00	1,8		0,107
7	600,00	60%	3	1080,00 m2	360,00	1,8		0,064
8	685,50	60%	2	823,80 m2	411,90	1,2		0,074
9	675,00	60%	2	810,00 m2	405,00	1,2		0,072
10	595,65	60%	2	714,78 m2	357,39	1,2		0,064
11	600,00	60%	2	720,00 m2	360,00	1,2		0,064
12	600,00	60%	2	720,00 m2	360,00	1,2		0,064
13	408,27	60%	2	489,92 m2	244,96	1,2		0,044
14	675,00	60%	2	810,00 m2	405,00	1,2		0,072
AREA COMUN								1,00
AREA COMUN LIBRE (A.C.L.)							AREA PARCIAL	TOTAL
Juegos Infantiles							741,93 m2	4510,42 m2
Area Recreativa							155,64 m2	
Zona verde							773,15 m2	
Acceso Vehicular							1644,78 m2	
Zona verde							45,00 m2	
Area de Protección a la Quebrada							987,40 m2	
Ampliación Vial							162,52 m2	
AREA COMUN CONSTRUIDA (A.C.C.)							AREA PARCIAL	TOTAL
Caseta de Seguridad (Guarda)							7,00 m2	17,00 m2
Depósito de Basura							3,00 m2	
Rancho							7,00 m2	

Fuente: Tomado de internet, adaptado por Departamento de Gestión Municipal, ONT 2020.

Ilustración 11 - Ejemplo de A.C



Fuente: Tomado de internet, adaptado por Departamento de Gestión Municipal, ONT 2020.

El presente procedimiento se realiza a través de una hoja de cálculo, que se alimenta a medida que se efectúen los diferentes pasos del procedimiento para el Condominio Horizontal, los cuales se detallan en esta metodología.

- Valoración de terreno común
- Valoración de áreas comunes construidas
- Asignación del valor porcentual de áreas comunes construidas
- Valoración de terreno privativo
- Valoración de construcción privativa
- Cálculo final

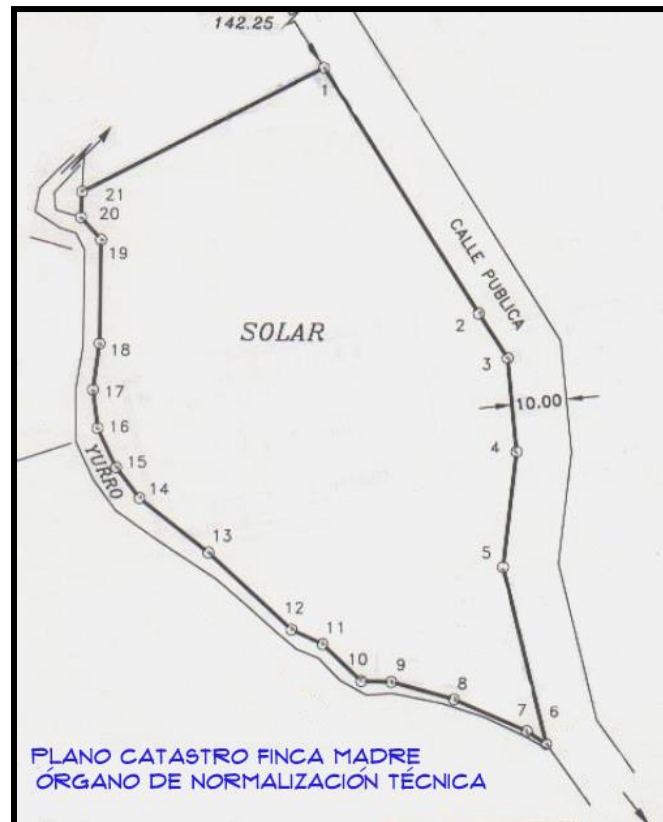
5.2.1. Valoración del terreno común

Apoyándose en la información obtenida, a través de la recopilación de documentos básicos oficiales y validos y el Programa Valora, se procede a valorar el área total de la finca Matriz con sus respectivos factores de ajuste, como área, frente, pendiente, regularidad, ubicación, nivel, tipo de vía y servicios 1 y 2. Utilizando el Programa Valora, se obtiene el valor por metro cuadrado (m^2) y se multiplica este valor unitario por el área de terreno común (dato que se toma usualmente del estudio registral, el cual es equivalente a la superficie total de la finca madre, menos la sumatoria de las áreas de los terrenos de las fincas filiales privativas). El resultado final de valor, deberá ser distribuido proporcionalmente según el coeficiente de copropiedad de cada finca filial.

Nota: Al ser los condominios de régimen horizontal, en su mayoría desarrollos ya urbanizados⁹, se opta por utilizar el *área total* de la finca madre, con la premisa de no apreciar de manera sustancial el valor unitario ajustado de terreno, donde este último se multiplicará por el área de terreno común. Esta metodología incluso permite, obtener de manera sencilla y práctica los factores de ajuste como regularidad y frente, al simplificar su cálculo y ponderación con el lote tipo.

⁹ Un lote urbanizado consiste en dotar a los predios con la infraestructura vial básica como calles, aceras y servicios esenciales de cañerías, electricidad y alumbrado público.

Ilustración 12 - Finca madre, forma y detalles catastrales.



NOTAS:

- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR 0.00 GÓN
- ERROR LINEAL: 0.00 m
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METRO
- FRENTE TOTAL A CALLE PUBLICA: 132.94
- MODIFICA A LOS PLANOS SJ- Y AL SJ- EN CUANTO A REFERENCIA
- DOY FE QUE NO TRASLAPA NIGUNA PROPIEDAD
- PARA REUNIR FINCAS
- AFECTADO POR LEY 7575 ARTICULO 33

AREA	6155 m ²
ESCALA	1 : 1000

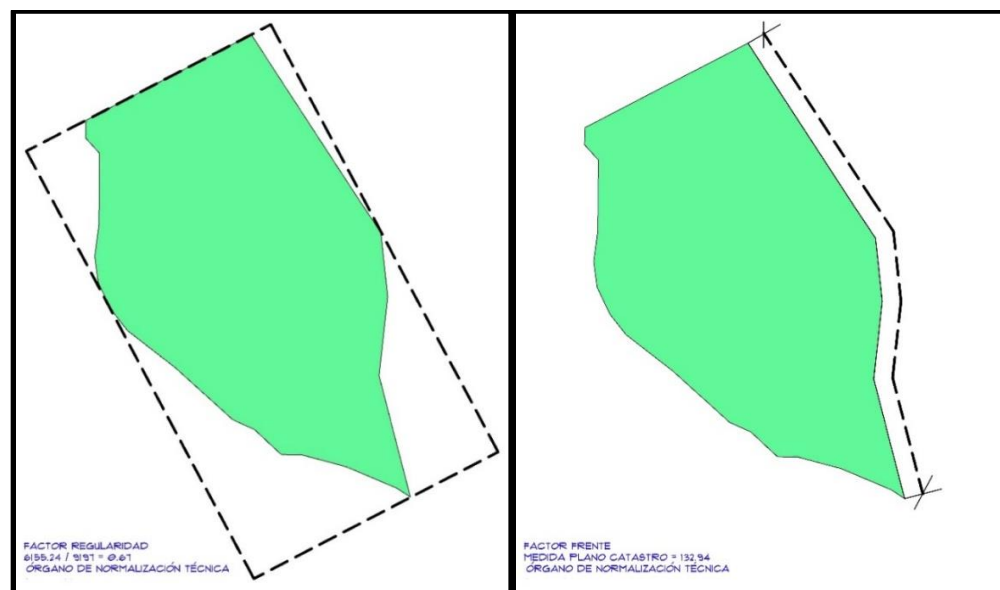
Fuente: Tomada del SIRI, adaptada por el Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Ilustración 13 - Croquis (diseño de sitio) de Condominio Horizontal.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Ilustración 14 - Croquis de factores de regularidad y frente a partir de la finca madre.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 8 - Ordenamiento de información y cálculo de valor unitario ajustado.

DESGLOSE TERRENO COMÚN			
AREA COMÚN RESULTANTE (m2)	VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (c/m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (c)	
1,754	¢82,500	¢144,705,000	
DATOS PARA CALCULO DEL TERRENO COMÚN			
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO	FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
AREA FINCA MADRE	6,155	FACTOR AREA	0.33
FRENTE	132	FACTOR FRENTE	1.85
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.67	FACTOR REGULARIDAD	0.9
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGENEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
AREA PRIVATIVA TOTAL FF	2,601	VALOR LOTE TIPO (c)	¢150,000
AREA TERRENO COMÚN	3,554		
AREA DE PROTECCIÓN L. 7576	1,800		

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

El área de terreno común en condominios horizontales, resulta de la resta del área de la finca madre, a la sumatoria total del área de las fincas filiales privativas de terreno.

Del valor total de terreno común ajustado, se multiplica por el porcentaje de copropiedad de la filial, en este caso de 6.25 %, para así obtener la proporción del valor del terreno común que corresponde a la finca filial en estudio.

Cuadro 9 - Cálculo de valor de terreno común proporcional para una finca filial.

CÁLCULO					
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²)	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común
5	123456F	Casa de Habitación	220	6.25	¢9,044,063

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.2.2. Valoración de áreas comunes construidas (ACC)

Las áreas comunes construidas (contrucciones comunes) deben ser tipificadas y valoradas individualmente, de acuerdo a sus características con base en el MVBUTC y calcularlas con el Programa Valora. Una vez realizada la estimación de las áreas comunes construidas, deberán ser sumados sus valores obteniendo el valor total de las ACC. Finalmente deberá multiplicarse por el porcentaje de copropiedad de cada finca filial.

Cuadro 10 - Cálculo de valoración de área común construída.

VALORACIÓN CONSTRUCCIONES COMUNES					
Construccion Obras Comunes	Tipología	% avance de obra	Área m ² ó m	Valor unitario m ² ó m (se calcula con el programa valora)	Valor Construcción
Acera adoquinada	OV 06	100%	168.96	¢9,900	¢1,672,704
Acera acceso interno	OV 06	100%	202.22	¢9,900	¢2,001,978
Piscina	PI 03	100%	114.99	¢121,600	¢13,982,784
Calle interna	OV 06	100%	469.1	¢14,715	¢6,902,807
Caseta de guarda	CS 02	100%	13.43	¢100,500	¢1,349,715
Rancho	IQ 02	100%	65.7	¢136,800	¢8,987,760
Tapia	TP 02	100%	305.52	¢21,440	¢6,550,349
Total					¢41,448,096
% condómino					6.25
Valor proporcional Terreno Común					¢2,590,506

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Nota: Se incluyen las aceras, calles y superficies de parqueos como áreas comunes construidas, por tal motivo deben valorarse, aunque registralmente sean consideradas como ACL del condominio.

Cuadro 11 - Cálculo de valor proporcional para una finca filial.

CÁLCULO						
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²)	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común
5	123456F	Casa de Habitación	220	6.25	¢9,044,063	¢2,590,506

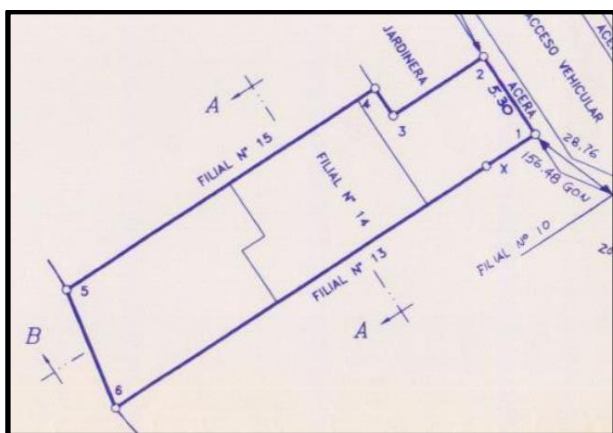
Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.2.3. Valoración de terreno privado

Apoyándose en la recopilación de documentos básicos, oficiales y vigentes y del Programa Valora, se procede a valorar cada una de las fincas filiales privativas con sus respectivos factores de ajuste tales como área, frente, pendiente, regularidad, ubicación, nivel, tipo de vía y servicios 1 y 2.

Nota: En el caso de condominios horizontales, al determinar el valor del área privativa de terreno, de previo se revisa la escritura constitutiva para verificar que el área indicada sea la misma del plano catastro y así se le asigne el valor unitario establecido. (En caso de ser estas diferentes, se deberá estudiar el caso y confrontar con la realidad para definir el área a utilizar).

Ilustración 15 - Finca filial en un plano catastrado y su derrotero.



DERROTERO PLANTA BAJA		
LINEA	AZIMUT (GON)	DISTANCIA
1-2	363.22	5.30
2-3	263.22	6.10
3-4	363.22	1.85
4-5	263.22	20.88
5-6	175.60	7.29
6-1	63.22	28.39
AREA 186.66 m2		

Fuente: Tomada del SIRI, adaptada por el Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 12 - Ordenamiento de información y cálculo de valor unitario ajustado.

DESGLOSE TERRENO PRIVADO			
AREA PRIVATIVA (m2)		VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (¢ /m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (¢)
186		¢138,000	¢25,668,000
DATOS PARA CALCULO DEL TERRENO			
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO	FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
AREA PRIVATIVA TERRENO	186	FACTOR AREA	1.06
FRENTE	5.3	FACTOR FRENTE	0.9
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.92	FACTOR REGULARIDAD	0.96
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGENEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
		VALOR LOTE TIPO (¢)	¢150,000

CÁLCULO			
coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común	Valor terreno privado (en condominios horizontales)
6.25	¢9,044,063	¢2,590,506	¢25,668,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.2.4. Valoración de construcción privativa (APC)

En caso que existan construcciones privativas, éstas se tipifican conforme a sus características constructivas de acuerdo a la categoría correspondiente, por ejemplo: viviendas de concreto (VC), viviendas de madera (VM), viviendas de muro seco (VS), locales comerciales (LC), entre otros. Además, pueden existir instalaciones complementarias como piscinas, rancho BBQ, tapias, canchas, etc., que deben incluirse dentro de este punto.

Se debe estimar el área que le corresponde a cada una de las construcciones e instalaciones complementarias, tipificarlas con base en el MVBUTC, calcularlas con el Programa Valora y sumarlas, para obtener un único valor de construcciones privativas.

Para el ejemplo ilustrado, se considera una vivienda privativa tipo VC05 de 220 m².

Cuadro 13 - Cálculo de valoración de construcción privada horizontal.

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN PRIVATIVA			
Tipificación	Valor unitario Tipología	Porcentaje de bueno	Valor unitario depreciado
VC05	¢430,000	0.88	¢369,600

CÁLCULO				
coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común	Valor terreno privado (en condominios horizontales)	Valor construcción Privativa
6.25	¢9,044,063	¢2,590,506	¢25,668,000	¢81,312,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.2.5. Cálculo Final

Finalmente, se sumará el valor proporcional del terreno común y de las áreas comunes construidas más el valor del terreno y construcción(es) privativa(s), para obtener el valor final que le corresponde a cada una de las fincas filiales. La estimación final, constituirá la base imponible para establecer el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (ISBI).

Cuadro 14 - Cálculo de valoración final.

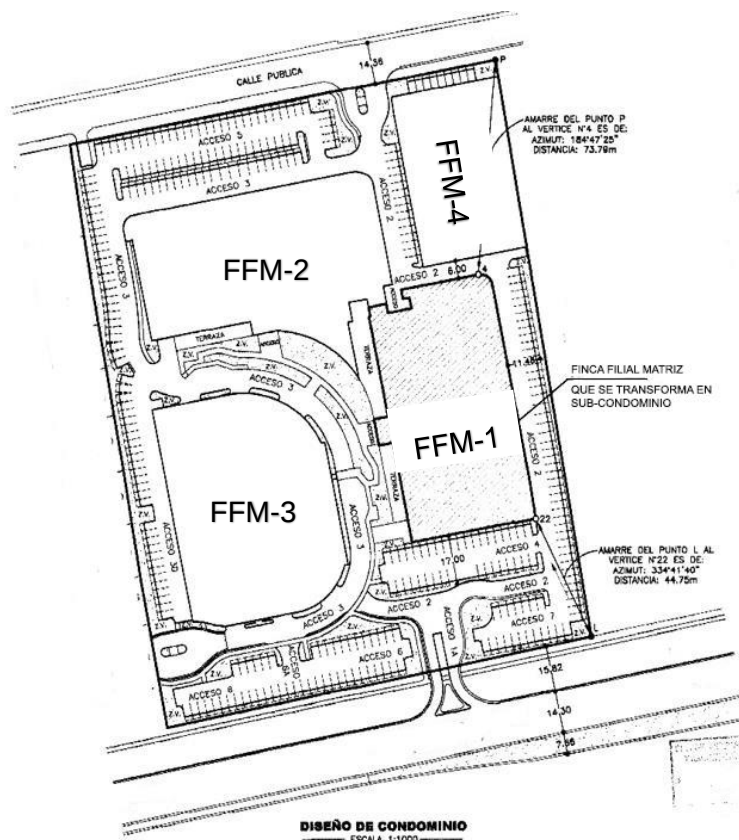
CÁLCULO						
coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común	Valor terreno privado (en condominios horizontales)	Valor construcción Privativa	Valor total finca filial	Impuesto
6.25	¢9,044,063	¢2,590,506	¢25,668,000	¢81,312,000	¢118,614,569	¢296,536

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.3. Metodología de valoración del condominio de condominios

El condominio de condominios, inicialmente se conforma por un Condominio Madre¹⁰ o Finca Matriz (condominio inicial u original) compuesto por Fincas Filiales Primarias Individualizadas (FFPI), donde una o más de estas se transforman en Fincas Filiales Matrices (FFM), que a su vez pasarán a ser sub-condominios de fincas filiales horizontales y/o verticales y dentro de estos, es posible encontrar condominios mixtos y/o combinados. Existen casos en que la conformación del condominio de condominios inicia con el nombre de “Condominios de Fincas Filiales Matrices” que registralmente son fincas filiales.

Ilustración 16 - Ejemplo de planta de Condominio de Condominios en régimen vertical de oficinas.



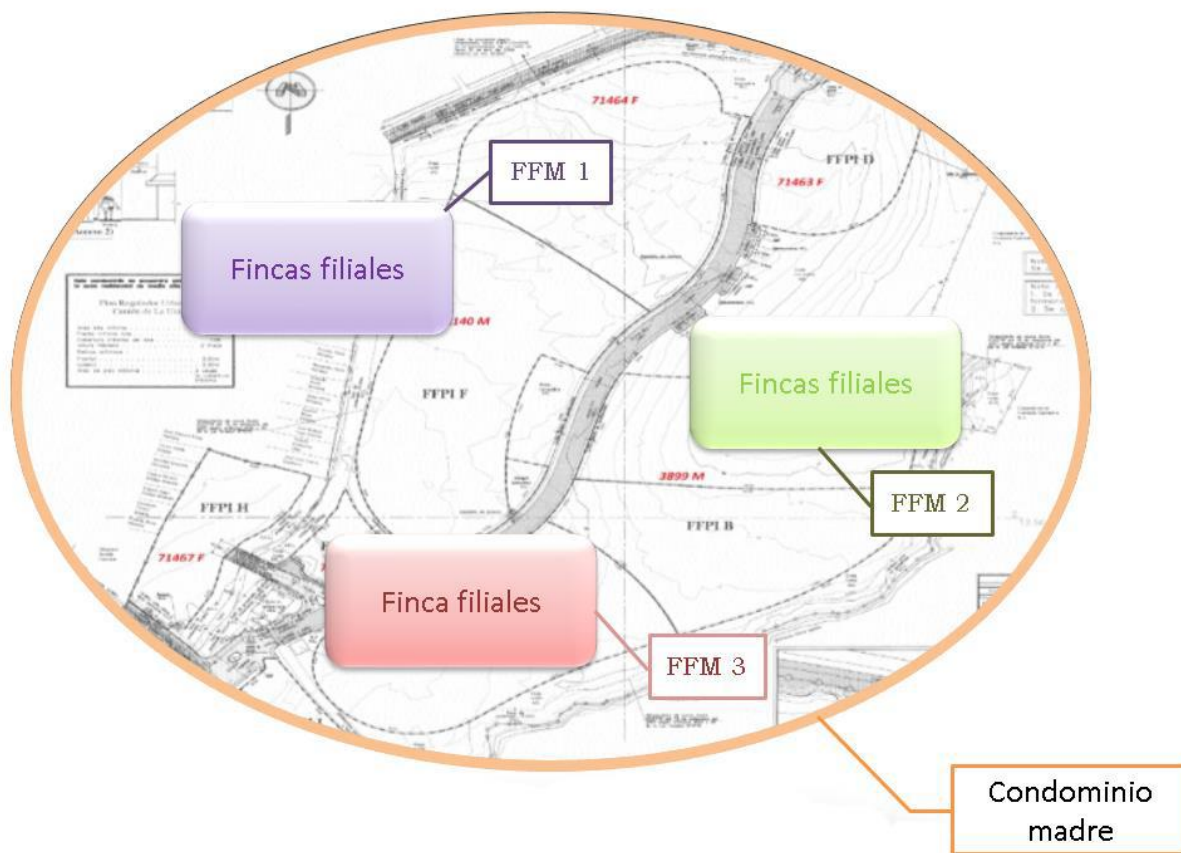
Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado del SIRI)

¹⁰ Puede consultar esta definición en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y sus reformas, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Se caracteriza por ser al menos un condominio dentro de otro condominio. Esta característica puede repetirse la cantidad de veces (niveles)¹¹ que el desarrollador y/o el reglamento y/o el plan regulador lo permitan.

Otra característica de esta clase de condominios, es que los condóminos de la Finca Filial Matriz (FFM) son co-dueños de sus propias áreas de uso común, además de las áreas comunes del condominio madre (original), sólo que en diferentes proporciones y a su vez, son dueños cada uno en su totalidad de la finca filial privativa.

Ilustración 17 - Esquema de Condominio de Condominios.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

¹¹ Entiéndase niveles del condominio como subcondominios dentro del Condominio madre, y no a los distintos pisos arquitectónicos de una edificación.

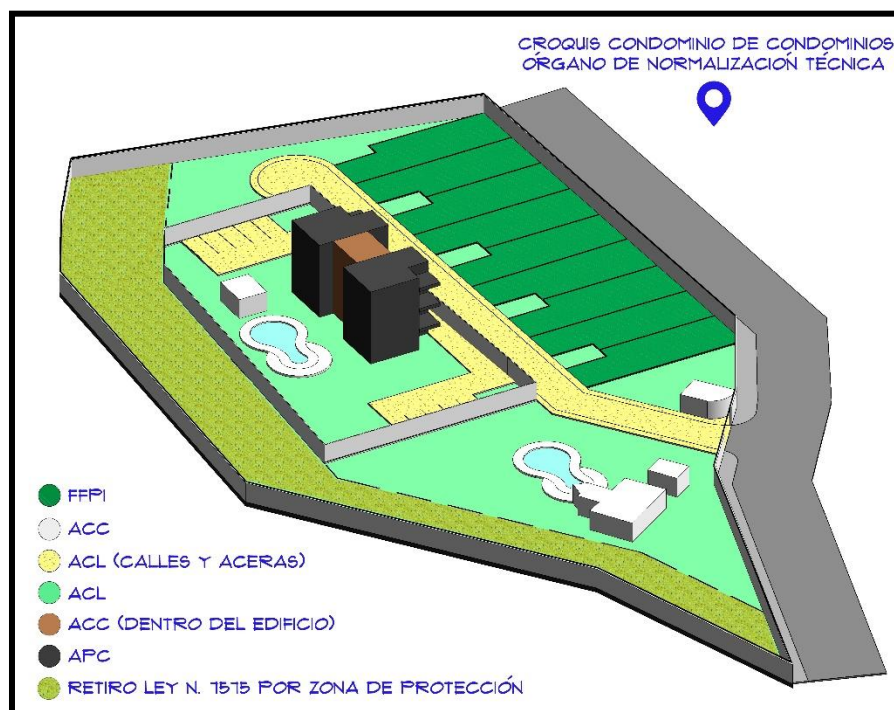
Componentes del condominio de condominios:

- Áreas Comunes Libres (terreno) ACL
- Áreas Comunes Construidas (construcciones, instalaciones y obras complementarias) ACC
- Área Privativa terreno (finca filial) FFPI
- Área Privativa Construida APC

Por lo cuál para valorar este tipo de condominios, se deben seguir en forma ordenada una serie de pasos metodológicos:

- Valoración de terrenos comunes
- Valoración de áreas comunes construidas
- Valoración de terreno privativo
- Valoración de construcción privativa
- Cálculo final

Ilustración 18 - Croquis de Condominio de Condominios, caso de valoración.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Nota: En la Finca Matriz Inicial, se construyen generalmente áreas comunes como calles de acceso a las diferentes Fincas Filiales Matrices, además de pórticos, tapias, parqueos, casetas de seguridad y otras instalaciones como piscinas, ranchos, canchas, casa club, etc...para uso de todas las Fincas Filiales Matrices.

Cuadro 15 - Tabulación de la información.

Cuadro Resumen Finca Madre						
Bloque	Finca	Propietario	Cédula	Área	% Medida	Uso
1	1-12300- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDominio
2	1-12301- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDominio
3	1-12302- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDominio
4	1-12303- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDominio
5	1-12304- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDominio
6	1-12305- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDominio
7	1-12306- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDominio
8	1-12307- F			186	0.0625	BALDÍO
9	1-12308- F			186	0.0625	BALDÍO
10	1-12309- F			186	0.0625	BALDÍO
11	1-12310- F			186	0.0625	BALDÍO
12	1-12311- F			186	0.0625	BALDÍO
13	1-12312- F			186	0.0625	BALDÍO
14	1-12313- F			186	0.0625	BALDÍO
15	1-12314- F			186	0.0625	BALDÍO
16	1-12315- F			186	0.0625	BALDÍO
				2976	1.0000	

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

En el cuadro adjunto del ejemplo de estudio, se muestra que las primeras 7 fincas filiales primarias individualizadas (FFPI) del condominio, se reúnen y forman un nuevo condominio ó Finca Filial Matriz # 3000-M. Las 8 Fincas Filiales restantes, se mantienen como Fincas Filiales Primarias Individualizadas (FFPI) del primer nivel de condominio.

Cada Finca Filial Matriz, tiene un coeficiente de copropiedad dentro de la Finca Matriz original (o Finca Madre del condominio), por lo tanto, el valor de todas las áreas comunes tanto de terreno como de construcciones, instalaciones y otros de la Finca Matriz deberá ser distribuido de manera proporcional, según el coeficiente de copropiedad de cada una de las Fincas Filiales Matrices.

Cuando una Finca Filial Matriz (FFM), se convierte en una nueva Finca Matriz (FM), el Estudio de Registro nos indica que el folio real de la finca fue cerrado, como en el siguiente ejemplo:

Ilustración 19 - Estudio de Registro de finca cerrada para crear una Finca Matriz.

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 9--F-000	
PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 9	DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: NO ESPECIFICADA SITUADA EN EL DISTRITO 1-TRES RIOS CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO	
MIDE: TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS PLANO: C-1533 -2011	
*** FUE CERRADA ***	
TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ CARTAGO-3 - -M	
VALOR FISCAL: NO CONSTA	
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY	
SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A CITAS: 345-09496-01-0004-001 FINCA REFERENCIA 3038421 000 CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY	

Fuente: Tomada del SIRI, adaptada por el Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Es necesario comenzar por valorar el Condominio Madre¹², utilizando la metodología establecida para la valoración de condominios horizontales. A medida que se realizan los diferentes pasos del procedimiento para el Condominio de Condominios, hay que tener presente que se está trabajando con una serie de hojas de cálculo que se relacionan entre sí.

5.3.1. Condominio Madre (primer nivel)

5.3.1.1. Valor del Terreno Común: Se calcula conforme al procedimiento descrito para el condominio horizontal. Una vez se cuente con el valor total ajustado del terreno común, este se distribuye entre cada una de las fincas filiales según el coeficiente de copropiedad.

La suma de las áreas de la Finca Filial Matriz y las Fincas Filiales Primarias Individualizadas restantes (FFM + las FFPI), da un total de 2,976 m², si el área de la Finca Madre (FM) corresponde a 6,155 m², obtenemos el área de terreno común¹³:

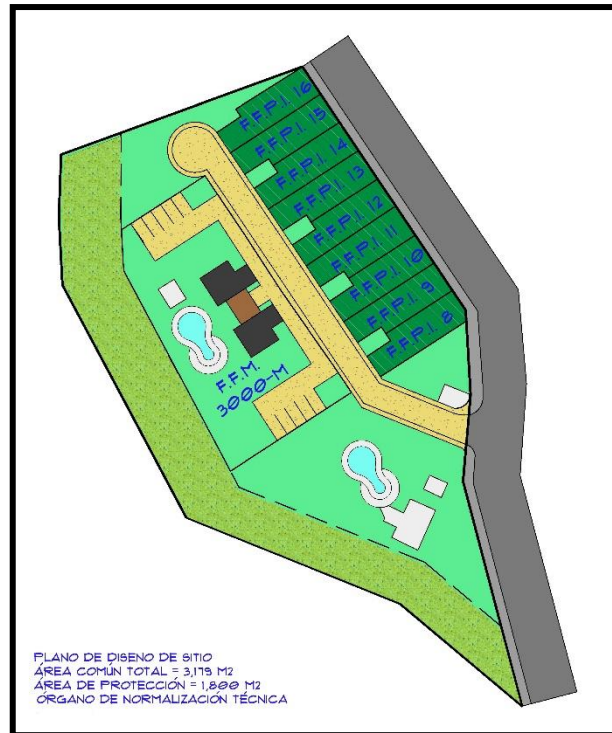
Área Finca Madre	6,155
Área privativa FFM + FFPI	2,976
Terreno Común	3,179

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

¹² Entiéndase Condominio Madre como el condominio que contiene a otros subcondominios.

¹³ Estos datos de Área Privada y Área Común deben ser corroborados con las Escrituras Constitutivas de los condominios y la información del Registro Nacional de la Propiedad, además de la realidad del inmueble verificada en campo.

Ilustración 20 – Croquis (diseño de sitio) en planta de Condominio de Condominos.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 16 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.

DESGLOSE TERRENO COMÚN			
AREA COMÚN RESULTANTE (m2)	VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (c / m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (c)	
1,379	€82,500	€113,767,500	
DATOS PARA CALCULO DEL TERRENO COMÚN		FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO		
AREA FINCA MADRE	6,155	FACTOR AREA	0.33
FRENTE	132	FACTOR FRENTE	1.85
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.67	FACTOR REGULARIDAD	0.9
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGÉNEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
AREA TERRENO COMÚN	3,179	VALOR LOTE TIPO (c)	€150,000
AREA DE PROTECCIÓN L. 7575	1,800		

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 17 - Cálculo de valor del área común de terreno por finca filial.

Cuadro Resumen Finca Madre							
Bloque	Finca	Propietario	Cédula	Área	% Medida	Uso	Valor A.C. Terreno
1	1-12300- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDOMINIO	₡7,110,469
2	1-12301- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDOMINIO	₡7,110,469
3	1-12302- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDOMINIO	₡7,110,469
4	1-12303- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDOMINIO	₡7,110,469
5	1-12304- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDOMINIO	₡7,110,469
6	1-12305- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDOMINIO	₡7,110,469
7	1-12306- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186	0.0625	CONDOMINIO	₡7,110,469
8	1-12307- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
9	1-12308- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
10	1-12309- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
11	1-12310- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
12	1-12311- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
13	1-12312- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
14	1-12313- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
15	1-12314- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
16	1-12315- F			186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469
				2,976	1.0000		₡113,767,500

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.3.1.2.Construcción(es) común(es): Se calcula conforme al procedimiento descrito para el condominio horizontal. Una vez se tenga el valor total de las obras comunes construidas, el valor se distribuye entre cada una de las fincas filiales según el coeficiente de copropiedad.

Cuadro 18 - Cálculo de valoración de área común construida.

VALORACIÓN CONSTRUCCIONES COMUNES					
Construcción Obras Comunes	Tipología	% avance de obra	Área m ² ó m	Valor unitario m ² ó m (se calcula con el programa valora)	Valor Construcción
Acera adoquinada	OV 06	100%	168.96	¢9,900	¢1,672,704
Acera acceso interno	OV 06	100%	202.22	¢9,900	¢2,001,978
Piscina	PI 03	100%	114.99	¢121,600	¢13,982,784
Calle interna	OV 06	100%	469.1	¢14,715	¢6,902,807
Caseta de guarda	CS 02	100%	13.43	¢100,500	¢1,349,715
Rancho	IQ 02	100%	65.7	¢136,800	¢8,987,760
Tapia	TP 02	100%	305.52	¢21,440	¢6,550,349
Total					¢41,448,096
% condómino					6.25
Valor proporcional Terreno Común					¢2,590,506

Cuadro 19 - Cálculo proporcional de área común de construcción para c/ finca filial.

Cuadro Resumen Finca Madre				
Área	% Medida	Uso	Valor A.C Terreno	Valor A.C Construcción
186	0.0625	CONDOMINIO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	CONDOMINIO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	CONDOMINIO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	CONDOMINIO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	CONDOMINIO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	CONDOMINIO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	CONDOMINIO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
186	0.0625	BALDÍO	¢7,110,469	¢2,590,506
2,976	1.0000		¢113,767,500	¢41,448,096

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.3.1.3. Terreno Privativo (FFPI): Se calcula conforme al procedimiento descrito de condominio horizontal. Una vez obtenido el valor de las fincas individualizadas de terreno, se procede a incluirlo dentro de la hoja de cálculo. Algunas de estas fincas filiales, pueden evolucionar como Fincas Filiales Matrices (FFM), convirtiéndose así en un nuevo nivel de condominio.

Cuadro 20 - Tabulación de información y cálculo de valor terreno privado.

DESGLOSE TERRENO PRIVADO			
AREA PRIVATIVA (m2)		VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (c /m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (c)
186		¢138,000	¢25,668,000
DATOS PARA CALCULO DEL TERRENO			
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO	FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
AREA PRIVATIVA TERRENO	186	FACTOR AREA	1.06
FRENTE	5.3	FACTOR FRENTE	0.9
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.92	FACTOR REGULARIDAD	0.96
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGENEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
		VALOR LOTE TIPO (c)	¢150,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 21 - Tabulación y cálculo de valoración de la finca madre.

Cuadro Resumen Finca Madre					
Área	% Medida	Uso	Valor A.C Terreno	Valor A.C Construcción	Valor A.P Terreno
186	0.0625	CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506	₡0
186	0.0625	CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506	₡0
186	0.0625	CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506	₡0
186	0.0625	CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506	₡0
186	0.0625	CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506	₡0
186	0.0625	CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506	₡0
186	0.0625	CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506	₡0
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
186	0.0625	BALDÍO	₡7,110,469	₡2,590,506	₡25,668,000
2,976	1.0000		₡113,767,500	₡41,448,096	₡231,012,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.3.1.4. Construcción Privativa: En el caso que exista algún tipo de construcción dentro del terreno privado, se debe valorar.

Una vez determinados todos los valores privados y comunes proporcionales, se realiza la sumatoria de los mismos y se obtiene el valor total de cada finca filial.

5.3.2. Condominio de condominios (segundo nivel)

La legislación¹⁴ permite que algunas de las fincas filiales del primer nivel de condominio, den origen a fincas filiales matrices (FFM), estableciéndose así el segundo nivel de condominio que puede ser horizontal y/o vertical. Las Fincas Filiales Matrices (FFM), se convierten así en Fincas Matrices (FM) con sus propias Fincas Filiales, y nuevas áreas comunes.

Se debe tomar en consideración, que las Fincas Filiales Matrices (FFM) formadas, arrastran el valor proporcional total del condominio madre, que debe ser nuevamente distribuido proporcionalmente entre las nuevas Fincas Filiales que se generan.

Ilustración 21 - Estudio Registral de la Finca Matriz.

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 4000-M-000			
PROVINCIA:	GO FINCA: 4000	DUPLICADO:	HORIZONTAL: M DERECHO: 000
		SEGREGACIONES: NO HAY FILIALES: SI HAY	
NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR SESENTA Y CINCO FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS APTAS PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARAN A USO HABITACIONAL LAS CUALES PODRAN TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 5-1 ACION CANTON 3-LA UN DE LA PROVINCIA DE AGO FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS: NORTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO E Y ZONA VERDE SUR : SERVIDUMBRE PLUVIAL, FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA J, ACCESO UNO Y ZONA VERDE ESTE : ACCESO UNO, ZONA VERDE Y JUEGOS INFANTILES OESTE : ZONA DE PROTECCION Y ZONA VERDE			
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO: CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BLOQUE F CON 65 FFPI CEDULA JURIDICA 3- -6396 FINCAS FILIALES: 65 ADMINISTRADOR: SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA 3- -0899 PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA PERIODO DEL 05 DE OCTUBRE DE 2016 AL 05 DE OCTUBRE DE 2019 INSCRITO POR: 06201 EL 07 DE JULIO DE 2011			
AREA TOTAL: VEINTIUN MIL TREINTA Y OCHO METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS AREA COMUN: SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS AREA PRIVADA: CATORCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS PLANO: NO SE INDICA IDENTIFICADOR PREDIAL: 303050004000_M			
ANTECEDENTES DE LA FINCA:			
FINCA	DERECHO	INSCRITA EN	
300012345F	000	FOLIO REAL	

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado de Registro Nacional)

¹⁴ Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio y su Reglamento.

En el cuadro adjunto, se visualiza el informe registral de una Finca Matriz (FM) generada para un segundo nivel de condominio, con sus respectivas Fincas Filiales Primarias Individualizadas y Áreas Comunes. Notese que en los antecedentes indica un número de finca filial, el cual se trata de la Finca Filial Primaria Individualizada (FFPI) con folio real cerrado en su momento.

5.3.2.1. Fincas Filiales (segundo nivel): El tratamiento para su valoración, es similar al descrito en el cálculo del condominio vertical y/o horizontal, en donde se deben valorar las áreas comunes (terreno y construcciones) así como los terrenos y construcciones privativas.

Cuadro 22 - Resumen de Condominio de la finca madre.

Cuadro Resumen Finca Madre								
Bloque	Finca	Propietario	Cédula	Área	% Medida	Uso	Valor A.C Terreno	Valor A.C Construcción
1	1-12300- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186		CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506
2	1-12301- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186		CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506
3	1-12302- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186		CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506
4	1-12303- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186		CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506
5	1-12304- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186		CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506
6	1-12305- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186		CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506
7	1-12306- F (CERRADA Y REUNIDA) FFM 3000-M			186		CONDominio	₡7,110,469	₡2,590,506
				1,302	0.0000		₡49,773,281	₡18,133,542
				TOTAL			₡67,906,823	

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Se deben arrastrar los valores de las áreas comunes del primer nivel de condominio a este segundo nivel, en el cual se tiene un valor total de Área Común Madre de ₡ 67,906,823 que debe distribuirse por coeficiente de copropiedad entre las nuevas filiales.

Cuadro 23 - Resumen fincas filiales de condominio segundo nivel.

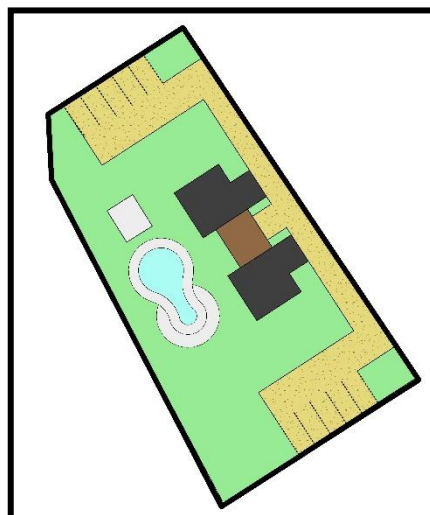
Cuadro Resumen FFM 3000 II NIVEL Condominio						
Filial	F.F.M	Propietario	Área	% Medida	Uso	Valor A.C CMadre
A-1	12000		150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804
A-2	12001		150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804
A-3	12002		150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804
A-4	12003		150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804
A-5	12004		150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804
A-6	12005		150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804
TOTAL			900	0.1000		€67,906,823

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Para el caso de estudio, el subcondominio o Finca Matriz # 3000-M genera 6 nuevas fincas filiales en régimen vertical, enfatizando en que no se valora terreno privativo en esta modalidad.

Se procede con la valoración del terreno común del 2º nivel del condominio, el cual tiene un área de terreno común de 1,302 m².

Ilustración 22 - Croquis en planta de terreno común II nivel condominio de condominios.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 24 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.

DESGLOSE TERRENO COMÚN II NIVEL CONDOMINIO			
AREA COMÚN RESULTANTE (m2)	VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (¢ / m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (¢)	
1,302	¢82,500	¢107,415,000	
DATOS PARA CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN			
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO	FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
AREA FINCA MADRE	6,155	FACTOR AREA	0.33
FRENTE	132	FACTOR FRENTE	1.85
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.92	FACTOR REGULARIDAD	0.9
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGÉNEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
AREA TERRENO COMÚN II NIVEL	1,302	VALOR LOTE TIPO (¢)	¢150,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 25 - Resumen valoración de terreno común del 2° nivel del condominio.

Cuadro Resumen FFM 3000 II NIVEL Condominio							
Filial	F.F.M	Propietario	Área	% Medida	Uso	Valor A.C CMadre	Valor A.C Terreno
A-1	12000		150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500
A-2	12001		150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500
A-3	12002		150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500
A-4	12003		150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500
A-5	12004		150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500
A-6	12005		150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500
TOTAL			900	0.1000		¢67,906,823	¢107,415,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

En paralelo, se deben valorar las construcciones comunes de este subcondominio.

Cuadro 26 - Valoración de construcciones comunes del 2° nivel del condominio.

VALORACIÓN CONSTRUCCIONES COMUNES II NIVEL SUBCONDOMINIO					
Construcción Obras Comunes	Tipología	% avance de obra	Área m ² ó m	Valor unitario m ² ó m (se calcula con el programa valora)	Valor Construcción
Area común de Condominios Verticales (Espacios comunes CON acabados dentro del edificio como pasillos, escaleras, ascensores).	AP03	100%	200	€513,000	€102,600,000
Area común de Condominios Verticales (Espacios comunes SIN acabados dentro del edificio como sótanos de parqueos, bodegas, cuarto maquinas, etc).	AP03	100%	100	€256,500	€25,650,000
Parqueo visitantes	OV 06	100%	100.29	€14,715	€1,475,767
Piscina	PI 03	100%	114.99	€121,600	€13,982,784
Calle interna	OV 06	100%	200	€14,715	€2,943,000
Caseta de guarda	CS 02	100%	13.43	€100,500	€1,349,715
Rancho	IQ 02	100%	65.7	€136,800	€8,987,760
Tapia	TP 02	100%	100	€21,440	€2,144,000
Total					€159,133,026
% condómino					16.67
Valor proporcional Terreno Común II Nivel					€26,522,171

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 27 - Valoración de construcciones comunes del 2° nivel del condominio.

Cuadro Resumen FFM 3000 II NIVEL Condominio						
Área	% Medida	Uso	Valor A.C CMadre	Valor A.C Terreno	Cálculo de Terreno Área Privada Valor A.P Terreno	Valor A.C Construcción
150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804	€17,902,500	€0.00	€26,522,171
150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804	€17,902,500	€0.00	€26,522,171
150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804	€17,902,500	€0.00	€26,522,171
150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804	€17,902,500	€0.00	€26,522,171
150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804	€17,902,500	€0.00	€26,522,171
150	0.01666	RESIDENCIAL	€11,317,804	€17,902,500	€0.00	€26,522,171
900	0.1000		€67,906,823	€107,415,000	€0.00	€159,133,026

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cómo último proceso de este ejercicio de valoración del subcondominio, se valoran las construcciones privativas, en este caso corresponde a un edificio de apartamentos tipo AP03, con un área privada de construcción de 150 m².

Cuadro 28 - Valoración de construcción privada vertical del condominio.

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN PRIVATIVA			
Tipificación	Valor unitario Tipología	Porcentaje de bueno	Valor unitario depreciado
AP03	¢540,000	0.95	¢513,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 29 - Tabulación y cálculo del valor del condominio de 2° nivel.

Cuadro Resumen FFM 3000 II NIVEL Condominio							
Área	% Medida	Uso	Valor A.C CMadre	Valor A.C Terreno	Cálculo de Terreno Área Privada Valor A.P Terreno	Valor A.C Construcción	Cálculo de Construcción Área Privada Valor A.P Construcción
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000
900	0.1000		¢67,906,823	¢107,415,000	¢0.00	¢159,133,026	¢461,700,000

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

El cálculo final de valor de cada filial de condominio, se representa en el siguiente cuadro adjunto:

Cuadro 30 - Resumen de cálculo final de condominio de condominios.

Cuadro Resumen FFM 3000 II NIVEL Condominio								
Área	% Medida	Uso	Valor A.C CMadre	Valor A.C Terreno	Cálculo de Terreno Área Privada Valor A.P Terreno	Valor A.C Construcción	Cálculo de Construcción Área Privada Valor A.P Construcción	Valor Total FF
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000	¢132,692,475
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000	¢132,692,475
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000	¢132,692,475
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000	¢132,692,475
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000	¢132,692,475
150	0.01666	RESIDENCIAL	¢11,317,804	¢17,902,500	¢0.00	¢26,522,171	¢76,950,000	¢132,692,475
900	0.1000		¢67,906,823	¢107,415,000	¢0.00	¢159,133,026	¢461,700,000	¢796,154,849

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

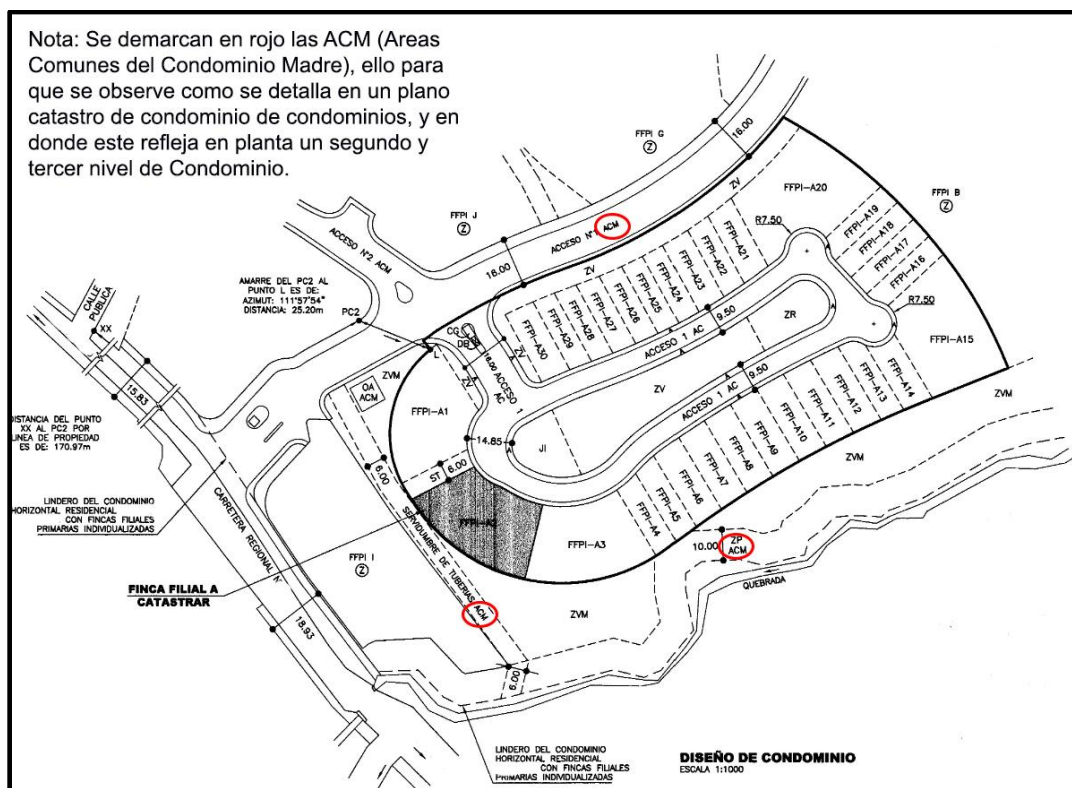
Como puede observarse, este ejercicio de valoración exige un alto grado de rigurosidad en el orden con que se completa la memoria de cálculo.

Nota: Es importante aclarar que de existir nuevas subdivisiones, creando nuevas fincas filiales matrices, se procede conforme a la metodología indicada anteriormente, ya que se estaría generando un nuevo nivel de condominio de condominio de condominios (tercer nivel).

5.3.3. Condominio de condominio de condominios (tercer nivel)

Para realizar esta valoración, se procede con la metodología descrita en el segundo nivel de condominios, con la diferencia de que se arrastran dos niveles de valores comunes proporcionales. Además, se determinan nuevos valores de áreas comunes y privadas correspondientes a este tercer nivel de condominios, para lo cual se recalca que esta metodología, según la legislación, podría extenderse varios niveles de condominios más.

Ilustración 23 - Ejemplo de diseño de sitio de Condominio de Condominio de Condominios.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado del SIRI)

5.4. Metodología de valoración condominio mixto

Definición y características: El condominio mixto se origina a partir de una mezcla de un desarrollo horizontal y vertical en una misma finca matriz. Se caracteriza por contar con fincas filiales primarias individualizadas como fincas filiales construidas, que pueden ser de uso comercial, residenciales u otros. La característica más relevante del condominio mixto es que para valorar este tipo de condominios, se debe utilizar tanto la metodología de condominios horizontales como la de condominios verticales y combinar ambas en un mismo condominio para obtener el valor final de las fincas filiales que lo componen.

Ilustración 24 - Ejemplo de imágenes de Condominio Mixto.

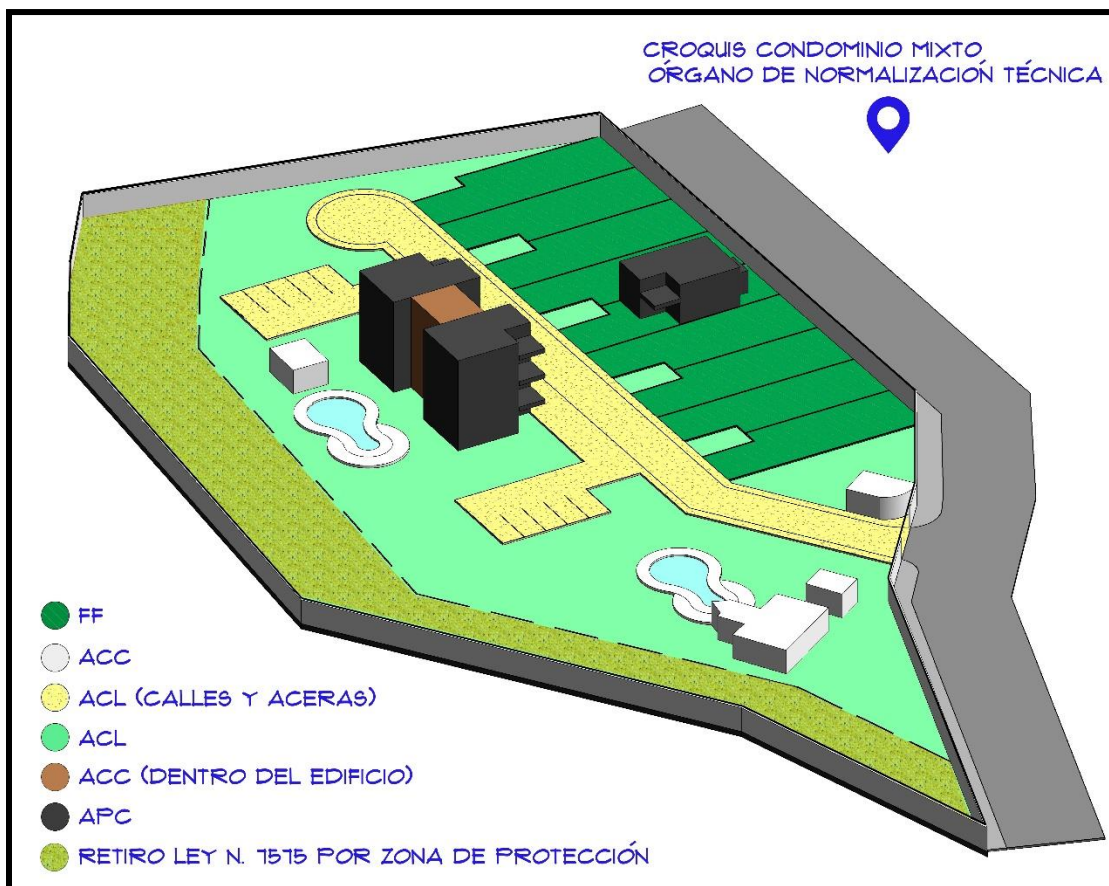




Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomadas de internet)

Componentes del Condominio Mixto: Se utilizan los mismos componentes y pasos establecidos para los condominios horizontal y vertical, a excepción del cálculo de valores de la construcción y terrenos comunes que se detallará más adelante.

Ilustración 25 - Croquis de Condominio Mixto, caso de valoración.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Para iniciar la valoración, se comienza por identificar cuáles fincas filiales son horizontales y cuales son verticales, tanto a nivel documental como en campo. Una vez identificadas las fincas filiales, se procede con la valoración del terreno común.

Ilustración 26 - Estudio de Registro de un Condominio Mixto.

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 2 9 --M-000			
PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 2 9		DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000	
		SEGREGACIONES: NO HAY FILIALES: SI HAY	
NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR DOSCIENTAS DOS FINCAS FILIALES 43 SON CASAS 54 SON APARTAMENTOS EN 3 EDIFICIOS DE 3 PISOS Y UN SOTANO CADA UNO Y 105 SON ESTACIONAMIENTOS UBICADOS EN LOS SOTANOS DE CADA EDIFICIO TODOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION			
SITUADA EN EL DISTRITO 3-		CANTON 9- DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ	
LINDEROS:			
NORTE : CON ISRAEL RODRIGUEZ MARLIN Y ABELARDO GUILLEN VENEGAS			
SUR : CALLE PUBLICA Y NORMA VIRGINIA RODRIGUEZ JIMENEZ			
ESTE : JORGE GRANADOS SILES Y ABELARDO GUILLEN BENEGAS			
OESTE : FELIX RODRIGUEZ MARLIN			
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:			
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL			
CEDULA JURIDICA 3-109-496. FINCAS FILIALES: 202			
ADMINISTRADOR: EURO C R SOCIEDAD ANONIMA			
CEDULA JURIDICA 3-101-344			
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA			
PERIODO DEL 0 DE ABRIL DE 2019 AL 0 DE ABRIL DE 2021			
INSCRITO POR: 057100098 EL 06 DE AGOSTO DE 2007			
AREA TOTAL: CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS			
AREA COMUN: VEINTE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS			
AREA PRIVADA: VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS DOCE METROS CON NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS			
PLANO: NO SE INDICA			
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:			
FINCA	DERECHO	INSCRITA EN	
1-00263	000	FOLIO REAL	

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado de Registro Nacional)

El cuadro adjunto, muestra un ejemplo real registral de un condominio mixto, para lo cual en los datos generales del condominio, se denota la condición de uso horizontal y vertical en una misma finca matriz, así como en su Naturaleza, al combinar casas con apartamentos.

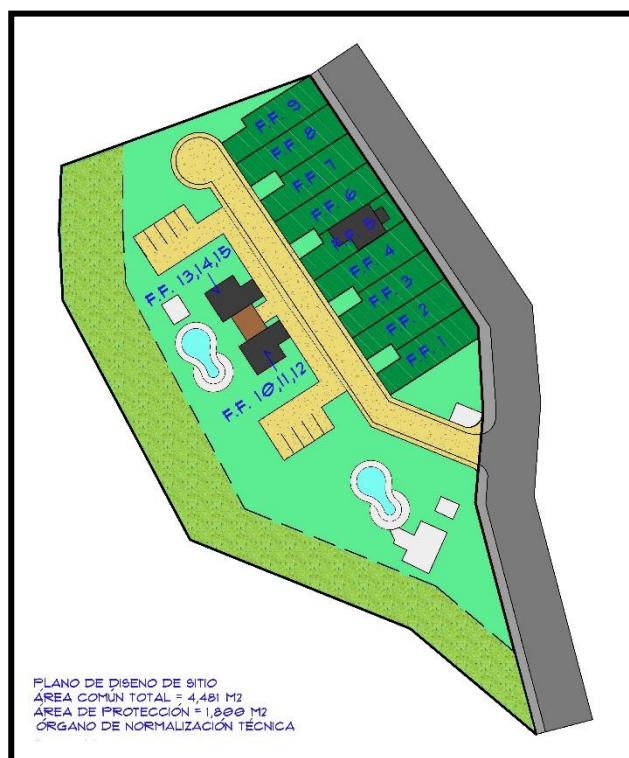
5.4.1. Distribución de valores

5.4.1.1. *Condominio Horizontal Terreno Común:* Se calcula conforme al procedimiento de condominio horizontal.

El mismo se determina restándole al área de la finca matriz, la sumatoria de las áreas de las fincas filiales primarias individualizadas. Nótese que la única variación que se da en este procedimiento, es que se incluye en el cálculo de terreno común, la huella del desarrollo vertical, al no existir una filial de terreno registrada que soporte la construcción de dicha edificación, y de acuerdo al capítulo II, Artículo 10 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que establece que deberán ser comunes “(...) *El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo (...)*”.

Una vez determinado el valor de terreno común, este se distribuye entre cada una de las fincas filiales según el coeficiente de copropiedad.

Ilustración 27 - Croquis de planta (diseño de sitio) de Condominio Mixto.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Cuadro 31 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.

DESGLOSE TERRENO COMÚN			
AREA COMÚN RESULTANTE (m2)	VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (c / m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (c)	
2,681	¢82,500	¢221,182,500	
DATOS PARA CALCULO DEL TERRENO COMÚN			
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO	FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
AREA FINCA MADRE	6,155	FACTOR AREA	0.33
FRENTE	132	FACTOR FRENTE	1.85
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.67	FACTOR REGULARIDAD	0.9
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGENEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
AREA PRIVATIVA TERRENOS FF	1,674	VALOR LOTE TIPO (c)	¢150,000
AREA TERRENO COMÚN	4,481		
AREA DE PROTECCIÓN L. 7575	1,800		

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

En el cuadro anterior, el Área de Terreno Común resulta de la resta a la finca madre, de las áreas de terrenos privativos de la sección horizontal del condominio mixto. Del valor total de terreno común ajustado, se multiplica por el porcentaje de copropiedad de la filial horizontal (casa), en este caso de 6.66 % (0.066666666666667), para así obtener la proporción del valor del terreno común que corresponde a la finca filial en estudio.

Cuadro 32 - Cálculo de valor de terreno común ajustado para una finca filial.

CÁLCULO					
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²)	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común
5	123456F	Casa de Habitación	220	6.667	¢14,745,500

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.4.1.2. Condominio Vertical Terreno Común¹⁵: Se calcula conforme al procedimiento de condominio vertical.

El mismo se determina restándole al área de la finca matriz, la sumatoria de las áreas de las fincas filiales primarias individualizadas. Nótese que la única variación que se da en este procedimiento, es que NO se le quita al cálculo de terreno común, la huella del desarrollo vertical.

Una vez determinado el valor de terreno común, este se distribuye entre cada una de las fincas filiales según el coeficiente de copropiedad.

Cuadro 33 - Tabulación de información y cálculo de valor unitario ajustado.

DESGLOSE TERRENO COMÚN			
AREA COMÚN RESULTANTE (m2)	VALOR_UNITARIO_AJUSTADO_TERRENO (¢/m2)	VALOR_TOTAL_TERRENO_AJUSTADO (¢)	
2,681	¢82,500	¢221,182,500	
DATOS PARA CALCULO DEL TERRENO COMÚN			
DETALLE	FACTORES APLICADOS AL TERRENO	FACTORES RESULTANTES DEL CÁLCULO DEL TERRENO COMÚN	
AREA FINCA MADRE	6,155	FACTOR AREA	0.33
FRENTE	132	FACTOR FRENTE	1.85
PENDIENTE	0	FACTOR PENDIENTE	1
NIVEL	0	FACTOR NIVEL	1
UBICACIÓN	5	FACTOR UBICACIÓN	1
REGULARIDAD	0.67	FACTOR REGULARIDAD	0.9
SERVICIOS 1	4	FACTOR SERVICIOS 1	1
SERVICIOS 2	16	FACTOR SERVICIOS 2	1
TIPO VIA	4	FACTOR TIPO VIA	1
ZONA HOMOGENEA	10203U59	FACTOR TOTAL	0.55
AREA PRIVATIVA TERRENOS FF	1,674	VALOR LOTE TIPO (¢)	¢150,000
AREA TERRENO COMÚN	4,481		
AREA DE PROTECCIÓN L. 7575	1,800		

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Del valor total de terreno común ajustado, se multiplica por el porcentaje de copropiedad de la finca filial vertical (apartamento), en este caso de 6.66 %, para así obtener la proporción del valor del terreno común que corresponde a la finca filial en estudio.

¹⁵ La huella de las edificaciones verticales se definen como una marca o proyección del área en donde se asienta una edificación y corresponden a terreno común del condominio.

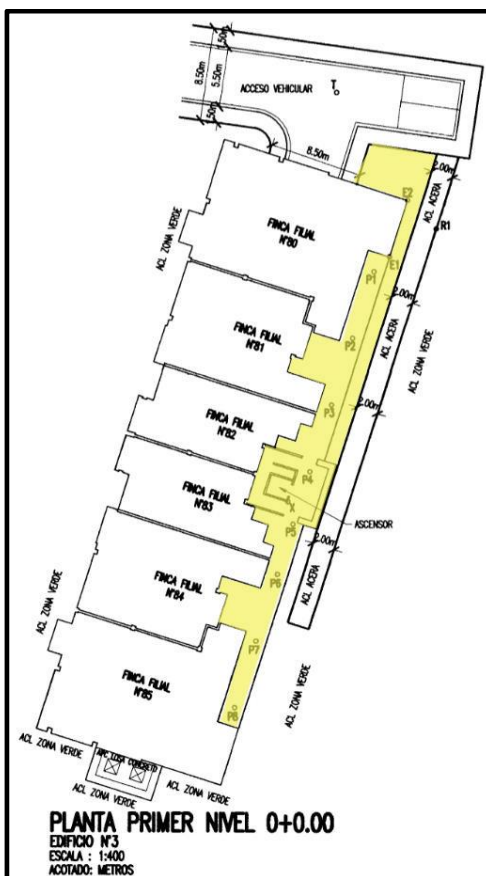
Cuadro 34 - Valoración del terreno común ajustado a una finca filial.

CÁLCULO					
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²) construcción	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común
10	123456F	Apartamento	150	6.667	¢14,745,500

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.4.1.3. Condominio horizontal construcción común: Se calcula conforme al procedimiento de condominio horizontal. Toda construcción común, incluyendo el área común construida de la (s) edificación (es) del Desarrollo Vertical, como lo muestra el siguiente plano:

Ilustración 28 - Área común de condominios mixtos.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado del SIRI)

Una vez determinado el valor de la construcción común, este se distribuye entre cada una de las fincas filiales según el coeficiente de copropiedad.

Cuadro 35 - Cálculo de valoración de área común construida.

VALORACIÓN CONSTRUCCIONES COMUNES					
Construcción Obras Comunes	Tipología	% avance de obra	Área m ² ó m	Valor unitario m ² ó m (se calcula con el programa valora)	Valor Construcción
Area común de Edificaciones Verticales (Espacios comunes CON acabados dentro del edificio como pasillos, escaleras, ascensores).	AP03	100%	500	¢513,000	¢256,500,000
Area común de Edificaciones Verticales (Espacios comunes SIN acabados dentro del edificio como sótanos de parqueos, bodegas, cuarto maquinas, etc).	AP03	100%	250	¢256,500	¢64,125,000
Parqueo visitantes	OV 06	100%	100.29	¢14,715	¢1,475,767
Acera adoquinada	OV 06	100%	168.96	¢9,900	¢1,672,704
Acera acceso interno	OV 06	100%	202.22	¢9,900	¢2,001,978
Piscina	PI 03	100%	114.99	¢121,599	¢13,982,669
Piscina	PI 03	100%	114.99	¢121,600	¢13,982,784
Calle interna	OV 06	100%	469.1	¢14,715	¢6,902,807
Caseta de guarda	CS 02	100%	13.43	¢100,500	¢1,349,715
Rancho	IQ 02	100%	65.7	¢136,800	¢8,987,760
Tapia	TP 02	100%	305.52	¢21,440	¢6,550,349
Total					¢377,531,533
% condómino					6.667
Valor proporcional Terreno Común					¢25,168,769

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

Nota: Se denota la inclusión de las áreas comunes construidas dentro de la edificación vertical.

Cuadro 36 - Distribución de valores proporcionales para una finca filial, casa de habitación.

CÁLCULO						
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²)	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común
5	123456F	Casa de Habitación	220	6.667	¢14,745,500	¢25,168,769

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.4.1.4. Condominio Vertical Construcción Común: Se calcula conforme al procedimiento de condominio vertical. Incluye toda construcción común, tanto dentro como fuera de la (s) edificación (es) del desarrollo vertical.

Nota: Se aplican las mismas áreas comunes construidas del cuadro de valoración de construcciones comunes de la página anterior, ya que se incluye toda construcción común.

Cuadro 37 - Valores proporcionales para una finca filial, apartamento.

CÁLCULO						
# Finca filial	Número de Folio Real Fincas Filiales	Uso actual	Área privada de la filial (m ²) construcción	coeficiente copropiedad proporcional(%)	Valor proporcional terreno común	Valor proporcional construcción común
10	123456F	Apartamento	150	6.667	¢14,745,500	¢25,168,769

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020

5.4.1.5. Condominio Horizontal Terreno Privado: Se calcula conforme al procedimiento de condominio horizontal. Incluye todas las filiales de terreno privativas, para lo cual cada lote se valora aplicando los factores correspondientes de terreno.

5.4.1.6. Condominio Horizontal Construcción Privada: Se calcula conforme al procedimiento de condominio horizontal. Incluye toda construcción principal (APC) y obras complementarias dentro del lote privado.

5.4.1.7. Condominio Vertical Construcción Privada: Se calcula conforme al procedimiento de condominio vertical. Incluye toda construcción principal (APC) dentro de la edificación vertical. Se deben buscar los cuadros de cálculo de construcciones privativas en las distintas secciones de este documento.

Una vez obtenidos todos los valores, se suman para obtener el valor total de las fincas filiales, ya sea en régimen horizontal y/o vertical.

5.5. Condominio combinado

El condominio combinado se refiere a la “combinación” de usos en un mismo condominio (residencial, oficinas, comercial, industrial, otros) y el procedimiento de valoración depende del tipo de condominio ya sea horizontal, vertical, mixto o condominio de condominios.

Ilustración 29 - Diseño de sitio de un Condominio Combinado.



Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (tomada del Internet).

Ilustración 30 - Estudio Registral de un Condominio Combinado.

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 3 8 --M-000	
PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 3 8	DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY FILIALES: SI HAY	
NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO VERTICAL COMPUESTO POR 184 FINCAS FILIALES DESTINADAS 78 A ESTACIONAMIENTOS 47 BODEGAS 5 LOCALES COMERCIALES 22 OFICINAS Y 32 APARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL TODAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION	
SITUADA EN EL DISTRITO 1- PEDRO CANTON 15- DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ	
LINDEROS:	
NORTE : DERECHO DE VIA DE FERROCARRIL	
SUR : CALLE PUBLICA	
ESTE : EMPRESAS DENT S A	
OESTE : CALLE PUBLICA	
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:	
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL	DENT
CEDULA JURIDICA 3-109-6821	FINCAS FILIALES: 184
ADMINISTRADOR: TLPP ABOGADOS SOCIEDAD ANONIMA	
CEDULA JURIDICA 3-101-5527	
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA	
PERIODO DEL 18 DE OCTUBRE DE 2018 AL 18 DE OCTUBRE DE 2020	
INSCRITO POR: 2014001057 EL 23 DE MAYO DE 2014	
AREA TOTAL: NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS	
AREA COMUN: TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS	
AREA PRIVADA: CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS	
PLANO:NO SE INDICA	
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:	
FINCA	DERECHO INSCRITA EN
1-00 9542 000	FOLIO REAL

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado de Registro Nacional)

El cuadro adjunto, muestra un ejemplo real registral de un condominio combinado, para lo cual en datos generales del condominio, se denota la condición de uso comercial y habitacional en una misma finca matriz, así como en su Naturaleza, al combinar locales comerciales con apartamentos (en una misma edificación).

Este tipo de condominios, en su gran mayoría, son de tipo vertical, para lo cual su cálculo de valor corresponde a la metodología de condominio vertical, ratificando que la diferencia reside en la valoración de las edificaciones, que combinan tipologías de edificios de apartamentos y locales comerciales como es el caso de la finca adjunta.

Cuadro 38 - Posibles Tipologías de un Condominio Combinado.

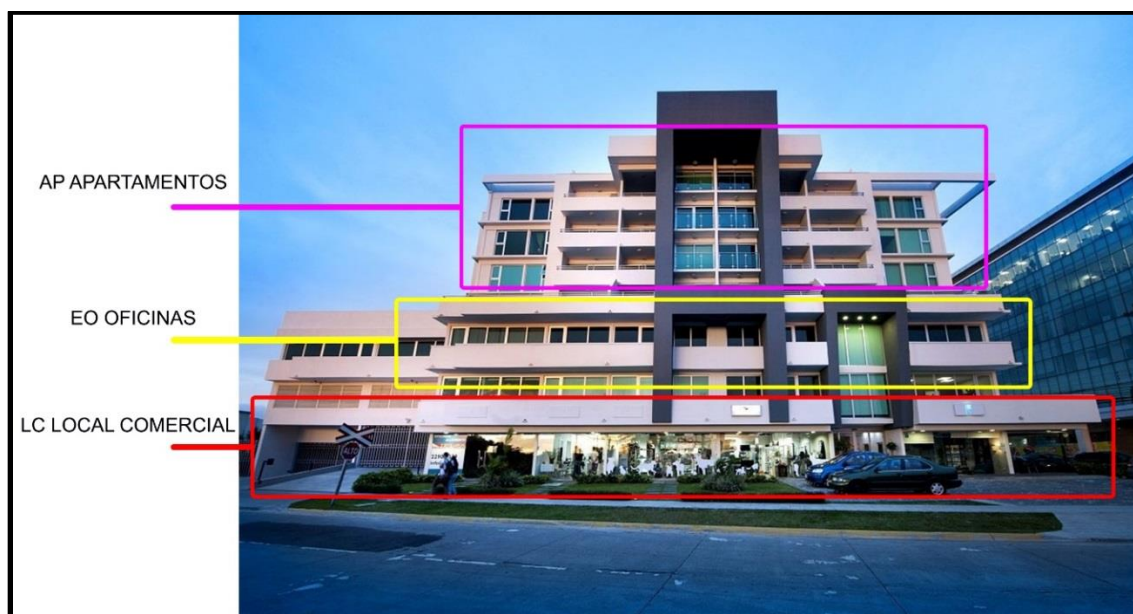
4. Construcciones e instalaciones:

No.	Descripción	Area	Tip.	Ed	V.U	Est	Deprec%	Val.Un.m2	Val.Const.
1	Edif.apart	1.00	AP03	6	60	2	5.53	510,136.70	
2	Edif. de O	1.00	EO04	6	60	2	5.53	580,989.02	
3	Edif.Parqu	1.00	EP02	6	60	2	5.53	236,174.40	
4	Locales Co	1.00	LC04	6	60	2	5.53	330,644.16	
5	Parqueo C	1.00	PR01	6	40	2	8.65	118,749.49	
Total avaluo construcciones e instalaciones:									

Fuente: Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado de cálculos municipales)

En el cuadro anterior, se denota un cálculo tipo ejemplo de las filiales privadas construidas (APC), de un edificio de apartamentos con locales comerciales y oficinas. Se recomienda en la mayoría de casos, para lo que se refiere a las áreas comunes construidas dentro del edificio, aplicar la misma tipología constructiva de la edificación principal, al corresponder a una misma unidad estructural, a no ser de que estructuralmente y a nivel de espacios internos, el edificio presente dimensiones y materiales diferentes, como en la siguiente ilustración:

Ilustración 30 - Ejemplo Fotográfico de un Condominio Combinado.



Fuente: Internet y Departamento de Gestión Municipal, ONT, 2020 (Tomado de Internet)

6. Conclusión

Para finalizar, se reitera que esta Directriz es girada por el ONT, en aras de brindar a las municipalidades, un documento que esté concebido como una guía metodológica, para la valoración fiscal de condominios, que pretenda orientar a los funcionarios municipales, en la tasación de este tipo de inmuebles, y así coadyuvar en la optimización integral de la administración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley N. 7509. No obstante, se pueden presentar situaciones especiales que ameriten un análisis individualizado. Para ello, el asesor del ONT, con que cuenta cada Municipalidad y Concejo de Distrito, estará a sus órdenes para guiarle en la valoración de dichos inmuebles.

Como aporte extraordinario a esta metodología, y a manera de cierre, en la sección de anexos de este documento, se colocan ejemplos de formularios de avalúos en condominio, propuestos por dos Municipios a nivel nacional. En los mismos se ratifica que, debe especificarse todo el detalle de áreas comunes tanto en terreno como en construcción, y tal como lo establece el Artículo 16, de la Ley 7509, Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

*Si la Administración Tributaria cambiare el valor, la municipalidad lo trasladará al interesado mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales, No. 7637, de 21 de octubre de 1996. **La notificación contendrá, en detalle, las características del inmueble y los factores o modelos que sirvieron de base para el avalúo con el desglose, en su caso, de lo correspondiente a terreno o construcción.** El funcionario municipal designado para este fin queda investido de fe pública para hacer constar, bajo su responsabilidad, la diligencia de notificación cuando se niegue el acuse de recibo.*

El resaltado no es parte del original.

7. Anexos

Ilustración 31 - Formulario de avalúo en condominio horizontal, Municipalidad de La Unión.

		MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN		N° DE AVALÚO				
		OFICINA DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES		FECHA INSPECCIÓN				
		TELÉFONO: 2274-5000		FECHA AVALÚO				
		Leg del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Ley N° 7509 y sus reformas)						
<u>AVALÚO DE BIENES INMUEBLES</u>								
El presente avalúo lo realiza la Municipalidad de La Unión, en cumplimiento a las funciones conferidas en los artículos N° 3 y N° 10 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Ley 7509 y sus reformas). Se realiza la determinación del valor de terreno utilizando el método y la Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas suministrados por el Órgano de Normalización Técnica, publicados en el Alcance Digital N° 3 del Diario Oficial La Gaceta No. 4 del 7 de enero del 2019. La determinación del valor por metro cuadrado de construcción se toma del "Manual de Valores Unitarios por Tipología Constructiva", emitida por el Órgano de Normalización Técnica en el Alcance Digital N° 288 del 29 de noviembre del 2017 del Diario Oficial La Gaceta, a la cual la Alcaldía Municipal se adhiere mediante resolución N° MLU-DAM-RES-002-2018 del 8 de enero del año 2018 publicada en la Gaceta No. 22 del 06 de febrero del año 2018.								
CUADRO 1. MOTIVO DEL AVALÚO								
CUADRO 2. DATOS DEL PROPIETARIO								
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:		CÉDULA FÍSICA O JURÍDICA:						
DOMICILIO:		CÉDULA REP. LEGAL:						
NOMBRE REP. LEGAL:								
DOMICILIO FISCAL:								
DERECHO:		N° COPROPIETARIOS:		% POSESIÓN:				
TELÉFONO:		CELULAR:		OTRO:				
APARTADO POSTAL:		CORREO ELECTRONICO						
CUADRO 3. DATOS DEL INMUEBLE								
DIRECCIÓN EXACTA:		CANTÓN:		DISTRITO:				
PROVINCIA:								
FOLIO REAL:		FOLIO:		HORIZONTAL				
TOMO:		ASIENTO:		NÚMERO:				
N° PLANO CATASTRO:								
CUADRO 4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO PRIVADO VALORADO								
ZONA HOMOGÉNEA:		REGULARIDAD:		TIPO DE ZONA:				
ÁREA (m²):		NIVEL:		UBICACIÓN:				
FRENTE (m):		USO DE SUELO:		PENDIENTE (%):				
TIPO VÍA:		CORDON:		HIDROLOGÍA:				
SERVICIOS 1: <u>ACERA</u>		<u>ELECTRICIDAD:</u>		<u>CAÑO:</u>				
SERVICIOS 2: <u>CAÑERÍA:</u>				<u>ALUMBRADO:</u>				
USO ACTUAL:				<u>TELÉFONO:</u>				
VALOR (m²):								
CUADRO 5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE TIPO EN LA ZONA HOMOGÉNEA								
ZONA HOMOGÉNEA:		VALOR POR (m²):		TIPO VÍA:				
ÁREA (m²):		REGULARIDAD:		SERVICIOS 1:				
FRENTE:		NIVEL:		HIDROLOGÍA:				
SERVICIOS 2:		CAPACIDAD DE USO DE SUELO:						
VALOR TOTAL DEL TERRENO PRIVADO VALORADO:				#REF!				
CUADRO 6. CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS PRIVADAS								
DESCRIPCIÓN	TIPOLOGÍA	VIDA ÚTIL	EDAD CONSTRUCCIÓN	ESTADO	% BUENO	ÁREA (m²)	VALOR UNITARIO (m²)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS PRIVADAS:								
CUADRO 7. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO COMÚN VALORADO								
ZONA HOMOGÉNEA:		REGULARIDAD:		TIPO DE ZONA:				
ÁREA (m²):		NIVEL:		UBICACIÓN:				
FRENTE (m):		USO DE SUELO:		PENDIENTE (%):				
TIPO VÍA:		CORDON:		HIDROLOGÍA:				
SERVICIOS 1: <u>ACERA</u>		<u>ELECTRICIDAD:</u>		<u>CAÑO:</u>				
SERVICIOS 2: <u>CAÑERÍA:</u>				<u>ALUMBRADO:</u>				
USO ACTUAL:								
VALOR (m²):								
VALOR TOTAL DEL TERRENO VALORADO COMÚN:								
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD SOBRE ÁREAS COMÚNES:								
VALOR TOTAL PROPORCIONAL DEL TERRENO COMÚN VALORADO:								

Ilustración 32 - Formulario de avalúo en condominio vertical, Municipalidad de Montes de Oca.

Municipalidad de Montes de Oca

DEPARTAMENTO DE BIENES INMUEBLES Y VALORACIONES

Tel: (+506) 2280-5589 ext: 166. / Correo electrónico: bienesinmuebles@montesdeoca.go.cr



AVALÚO DE INMUEBLE: 16993 **FECHA DE REALIZACIÓN:** 07 de noviembre del 2019

**Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles
(Ley 7509 y sus reformas)**

El presente avalúo lo realiza la Municipalidad de Montes de Oca, en su condición de Administración Tributaria y en cumplimiento a las funciones conferidas en el artículo 3 de la Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (Ley 7509 y sus reformas).

1. Datos del propietario			
Nombre o razón social: CONDOMINIO IRAZU		Cédula: 0000000000	
Domicilio fiscal: 0			
Provincia: San José	Cantón: Montes de Oca	Distrito: San Pedro	

2. Datos del inmueble		Localización Municipal: 01-02-003-001-009	
Inscripción en el Registro Público	Folio Real: Finca N°: 000000	Derecho: 000	Horizontal: F
Plano Catastrado N°: SJ-1097613-2006	Coopropietarios: 00		
% de posesión: 100.00%	% de condominio: 4.0000%		

3. Descripción del inmueble			
Servicios públicos disponibles			
Caneria: ☒ SI	Electricidad: ☒ SI	Alumbrado: ☒ SI	Telefono: ☒ SI
Acera: ☒ SI	Cordon: ☒ SI	Cano: ☒ SI	

Valor terreno finca filial:			
Zona homogénea: Z03-U09	Uso actual: Habitacional	Nivel: 0.00	
Área (m²): 798.82	Tipo vía: 4	Pendiente: 0%	
Frente (m): 20.00	Ubicación: Medianero	Regularidad: 1.00	
Factores aplicados:			
Área: 0.77	Tipo de vía: 1	Nivel: 1	Serv1: 1
Frente: 1.14	Ubicación: 1	Pendiente: 1	Serv2: 1
Valor Tipo (m²): € 160,000.00			
Factor total aplicado: 0.88			
Valor unitario ajustado (m²): € 140,800.00			
Valor total terreno: € 112,473,856.00			
Valor y porcentaje respecto al valor total del terreno			
Porcentaje: 4.0000%			
Área Porcentual (m²): 31.95			
Valor porcentual terreno: € 4,498,954.24			

4. Construcciones e instalaciones:								
Tipología	Descripción	Área (m²)	Edad (años)	Estado	Vida útil	Depreciación	Valor unitario (m²)	Valor Total
AP03	Habitacional	34.08	35	Bueno	60	47.54%	€ 283,301.25	€ 9,654,906.60
AP03	Vestibulo, Escalera, Bodega y Patio de luz	124.00	35	Bueno	60	47.54%	€ 283,301.25	€ 35,129,355.00
CS02	Caseta de guarda	7.00	35	Bueno	60	47.54%	€ 146,896.94	€ 1,028,278.58
OV04	Área común libre	172.00	20	Bueno	40	39.08%	€ 10,966.50	€ 1,886,238.00

pagina 1 de 2

Tipología	Descripción	Área (m²)	Edad (años)	Estado	Vida útil	Depreciación	Valor unitario (m²)	Valor Total
PR01	Parqueos	90.00	20	Bueno	40	39.08%	€ 79,202.50	€ 7,128,225.00
VJ02	Verjas	20.00	15	Bueno	30	39.08%	€ 48,740.00	€ 974,800.00

Valor y porcentaje respecto al valor total de la construcción

Tipología	% Condominio	ÁREA privada	ÁREA común	Valor unitario (m²)	Valor Total
AP03	-	34.08	0.00	€ 283,301.25	€ 9,654,906.60
AP03	4.0000%	0.00	4.96	€ 283,301.25	€ 1,405,174.20
CS02	4.0000%	0.00	0.28	€ 146,896.94	€ 41,131.14
OV04	4.0000%	0.00	6.88	€ 10,966.50	€ 75,449.52
PR01	4.0000%	0.00	3.60	€ 79,202.50	€ 285,129.00
VJ02	4.0000%	0.00	0.80	€ 48,740.00	€ 38,992.00

Valor total de construcciones e instalaciones: € 11,500,782.46

5. RESUMEN

VALOR TOTAL DEL TERRENO: € 4,498,954.24
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION: € 11,500,782.46
VALOR TOTAL DEL AVALUO: € 15,999,736.70

QUINCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS CON 70/100 COLONES

EL IMPUESTO TRIMESTRAL SOBRE BIENES INMUEBLES CORRESPONDE A: € 9,999.84

VIGENCIA DEL AVALUO: 3 AÑOS

PERITO VALUADOR: O N° de Colegiado: 0

COLEGIO PROFESIONAL: 0

Nota: Determinación del valor según parámetros de valoración definidos por el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección de Tributación mediante resolución N° RR-01-115-2019.

Se determina el valor de terreno, con el método comparativo que utiliza las plataformas de valores de terrenos por zona homogéneas, suministradas por el Órgano de Normalización Técnica, (ONT), publicadas en el Diario Oficial La Gaceta No. 237 del 09-12-2014 y además según fe de erratas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 113 del 12-06-2015. Se determina el valor de las construcciones por el método de costo - reposición, que utiliza la depreciación de Ross - Heidecke y el Manual de Valores Unitarios por Tipología Constructiva, emitido por el ONT en el Diario Oficial La Gaceta N° 223, Alcance N° 284 del 24-11-2017, a la cual se adhirió la Municipalidad de Montes de Oca, de acuerdo a lo establecido en la Resolución D.ALC-1045-2018 del Alcalde Municipal, publicada en el diario oficial La Gaceta N° 18 del 25-01-2019.

