

# ALGUNOS ASPECTOS PERICIALES QUE INTERVIENEN EN LA VALORACIÓN DE CONDOMINIOS CON FINES FISCALES EN COSTA RICA, UN CASO DE ESTUDIO

*Carlos Sevilla Hernández y Franklin De Obaldía Valdés*

Escuela de Topografía, Catastro y Geodesia, Facultad de Ciencias Exactas y Naturales  
Universidad Nacional. Heredia, Costa Rica

## RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo aclarar las dudas que se dan con respecto a la valoración de condominios cuando se realiza con fines fiscales en Costa Rica, distinguiendo las diferentes etapas que se dan en el proceso, así como las dificultades que se dan en su implementación. Aquí se incluyen tanto condominios horizontales como verticales, se delimita esta valoración catastral a la parte fiscal y se realiza un análisis comparativo entre la reglamentación vigente y los trabajos realizados.

**Palabras claves:** Valoración de bienes inmuebles, catastro municipal, condominio horizontal, condominio vertical, propiedad en condominio, zonas homogéneas.

## ABSTRACT

This paper clarifies doubts concerning the valuations of condominium performed for tax purposes in Costa Rica. It distinguishes the different steps in this process, and the difficulties and its implementation. Cadastral valuation for tax purposes of horizontal and vertical condominium is included, and a comparative analysis between current regulations and the work that is being performed is made.

**Keywords:** Valuation of properties, municipal cadastre, horizontal condominium, vertical condominium, condominium property, homogeneous zones.

## INTRODUCCIÓN

La propiedad en condominio se encuentra debidamente legalizada, en la Ley N° 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, publicada en *La Gaceta* N° 229, del jueves 25 de noviembre de 1999. Con la actual ley, se derogó la Ley de Propiedad Horizontal, Ley N° 3670, del 22 de marzo de 1966.

Un condominio está constituido por un conjunto de fincas ubicadas sobre un terreno común. Toda finca filial tiene su área privada. El condominio tiene áreas comunes, las cuales son de uso y disfrute de sus dueños. Puede estar representado por un conjunto de apartamentos o departamentos, locales comerciales, oficinas e inclusive por la combinación de locales comerciales y oficinas. Los centros comerciales son un tipo de condominio.

Todo condominio está conformado por una finca matriz y dos o más fincas filiales. La inscripción de un condominio se realiza en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

La finca matriz se inscribe en el Registro Nacional con el siguiente formato de folio real: HPNúmero de FincaM-000. La letra H significa que la finca está inscrita en la Sección de Propiedad

Horizontal del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. La letra P es la provincia. El Número de Finca es el consecutivo de la finca. La letra M significa la matriz del condominio. Por último, se tiene la submatrícula expresada por tres ceros.

La finca filial se inscribe en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles con el siguiente formato de folio real: HPNúmeroFincaF-000. La única diferencia con respecto al formato anterior es que la letra M es sustituida por la letra F, que significa filial.

La finca filial puede tener uno o más propietarios; es decir, finca filial en derechos, cada derecho tiene su respectivo porcentaje de posesión.

Toda finca filial tiene un porcentaje de condominio, el cual se obtiene dividiendo el valor del apartamento, oficina o local entre el valor total de todo el condominio. El porcentaje de condominio no se tiene que calcular, sino que dicho porcentaje está consignado en la escritura constitutiva que dio origen al condominio.

Todo condominio tiene un nombre que lo identifica. Este nombre aparece registrado en la finca matriz.

Un condominio está constituido por bienes comunes y bienes privados. El terreno representa un bien común. Otros tipos de bienes comunes son las instalaciones deportivas (canchas de tenis, canchas de baloncesto, piscinas, etc.), instalaciones recreativas (ranchos, salones para fiestas, juegos infantiles), calles, aceras, zonas verdes, tapias. Por otra parte, los ascensores, escaleras de emergencia, pasillos y la caseta del guarda de un condominio, forman parte también de las áreas comunes construidas. Las áreas comunes son de uso de todos los propietarios del condominio, sin importar quien tenga más o menos porcentaje de condominio.

Los bienes privados son los apartamentos, locales comerciales y oficinas, bodegas, es decir, el área privada o finca filial que le corresponde a cada uno de los propietarios del condominio (a éstos se les llama condóminos).

Para la valoración de condominios, el perito

debe valorar por separado el terreno y las construcciones.

## REVISIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

El valor fiscal de un condominio se desglosa en dos secciones: valor del terreno y valor de las construcciones. Para valorar el terreno se considera la Plataforma de Valores Zonales del terreno o Mapa de Zonas Homogéneas del distrito donde está localizado el condominio. Para valorar las construcciones se aplica el Manual de Valores Unitarios Base por Tipología Constructiva, independientemente donde se ubique el condominio.

### a) **Plataforma de Valores Zonales del terreno**

La Plataforma de Valores Zonales del terreno es diseñada y aprobada por el Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda. La publicación de dicho insumo es por parte de la municipalidad. Las primeras plataformas diseñadas por el ONT datan del año 1997; algunas municipalidades han actualizado dichas plataformas algunos años atrás. Un grupo importante de ayuntamientos no han actualizado sus mapas desde el año 1997, ocasionando una gran pérdida de recursos económicos, ya que los valores fiscales no han sido modificados y, por ley las declaraciones de bienes inmuebles y los avalúos se deben realizar de acuerdo con la plataforma de valores del terreno vigentes en la municipalidad. Es importante destacar que mientras la municipalidad no publique la Plataforma de Valores Zonales del terreno, ésta no tiene ningún valor legal.

Los mapas de valores del terreno pueden presentar los siguientes problemas:

- Mapas mal diseñados: El perito no hizo un adecuado diseño de las diferentes zonas homogéneas que tiene un determinado distrito.
- Los valores fiscales no corresponden con los valores de mercado en el momento de efectuar el estudio de mercado: El perito indicó valores unitarios del terreno por debajo de los valores reales o de los valores de mercado. En la Ley del Impuesto sobre

Bienes Inmuebles se especifica claramente que el estudio se debe realizar por medio de valores de mercado, en ningún momento estipula lo contrario.

- La fecha de la publicación de los mapas de valores difiere de la fecha del estudio de mercado: Se diseña un mapa en un año y pasa uno o más años para hacer efectiva su publicación.

#### **b) Manual de Valores Unitarios Base por Tipología Constructiva**

El Manual de Valores Unitarios Base por Tipología Constructiva es un insumo que no se actualiza anualmente. El ONT se encarga del estudio de mercado, el diseño y la publicación de la Tipología Constructiva. Luego los valores unitarios de la construcción se desactualizan año tras año, y el ONT no publica los nuevos manuales sobre los diferentes tipos de construcción existentes en el país (Tipología Constructiva), al mismo ritmo con que éstos se desactualizan.

La última Tipología Constructiva publicada es de diciembre del 2005, pero el estudio de mercado es de abril de ese mismo año, lo que origina que los valores unitarios de construcción están desactualizados en seis meses.

Para efectuar avalúos con fines comerciales no se deben utilizar como referencia los valores de la Plataforma de Valores Zonales del terreno que manejan las municipalidades por lo expuesto anteriormente. La Tipología Constructiva sí se puede utilizar como referencia, siempre y cuando se actualicen los valores unitarios de construcción por medio de los índices de mano de obra y materiales de la construcción publicados mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

### **VALORACIÓN DEL TERRENO**

Para el terreno del condominio, es indispensable contar con el plano catastrado de la finca madre que dio origen a la propiedad en condominio. Actualmente, un gran número de condominios tienen planos catastrados de las fincas filiales. En estos planos catastrados se obtiene el área privada

de la finca filial, la cual puede ser muy útil para el perito en la valoración de la construcción. También, se debe contar con la escritura constitutiva de la propiedad en condominio, con el fin de obtener los porcentajes de condominio que le corresponde a cada finca filial.

El procedimiento para determinar el valor total del terreno de la propiedad en condominio es prácticamente el mismo utilizado en la valoración de una finca del sistema convencional. Para calcular el valor del terreno que le corresponde a cada finca filial, simplemente se multiplica el porcentaje de condominio por el valor total del terreno. Si la finca filial está en derechos, el valor que le corresponde a cada derecho se obtiene multiplicando el porcentaje de condominio por el valor total del terreno, y posteriormente, se multiplica el resultado anterior por el porcentaje de posesión.

El procedimiento para determinar el valor del terreno de la propiedad en condominio se expone a continuación:

### **MÉTODO SINTÉTICO O COMPARATIVO**

El Método Sintético o Comparativo es aplicable solamente a los terrenos; tiene como objetivo comparar la propiedad o finca a valorar, con respecto a otra u otras propiedades dentro de una misma zona homogénea. Por zona homogénea se puede definir un conjunto de bienes inmuebles que tienen características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico. Para el cálculo de valor del terreno se toman en consideración dos tipos de variables: variable dependiente y variables independientes.

- **La variable dependiente** está representada por el valor del terreno.

- **Las variables independientes** del terreno \* **FcS1 \* FcS2**  
 se subdividen en dos grandes grupos: las variables o características intrínsecas y las variables o características extrínsecas.
- **Las variables intrínsecas** corresponden a las características físicas del terreno: área, frente, fondo, forma, nivel y pendiente.
- **Las variables extrínsecas** corresponden a las características cualitativas de la zona que rodea el terreno por valorar: tipo de vía, tipo de residencia, tipo de comercio, tipo de industria, ubicación de manzana, servicios públicos 1 (agua, electricidad, teléfono y alumbrado público), servicios públicos 2 (acera, cordón y caño), hidrografía y uso del suelo.

- FM = Factor de Modificación
- FcA = Factor comparativo del Área
- FcF = Factor comparativo del Frente
- FcR = Factor comparativo de Regularidad
- FcN = Factor comparativo del Nivel
- FcP = Factor comparativo de la Pendiente
- FcU = Factor comparativo de la Ubicación
- FcV = Factor comparativo del Tipo de Vía
- FcS1 = Factor comparativo de los Servicios N° 1
- FcS2 = Factor comparativo de los Servicios N° 2

Es importante mencionar que tanto el terreno por valorar como el lote tipo de la zona homogénea disponen de las mismas variables antes citadas. El lote tipo es el que más predomina dentro de una determinada zona homogénea, el cual tiene sus propias características. La relación entre cada una de las variables del lote a valorar y el lote tipo se denomina factor comparativo. El factor comparativo se expresa a través de una cantidad numérica adimensional. Todo factor se calcula por medio de una fórmula matemática, las fórmulas son incluidas dentro de un programa de valoración que le proporciona el ONT a las municipalidades. Por lo tanto, el valor unitario del terreno (valor por metro cuadrado) depende de la ponderación de las variables independientes; en otras palabras, de la multiplicación entre cada uno de los factores comparativos. El resultado de la multiplicación de los factores comparativos se denomina factor de modificación o factor de ajuste. La multiplicación del factor de modificación por el valor unitario del lote tipo da como resultado, el valor unitario ajustado del terreno.

El valor unitario ajustado del terreno está dado por la siguiente fórmula:

**Fórmula N° 2**  
**Valor Unitario Ajustado del Terreno**

$$VULV = FM * VULT$$

VULV = Valor Unitario Ajustado del Lote a Valorar

VULT = Valor Unitario del Lote Tipo

El valor total del terreno está dado por la siguiente fórmula:

**Fórmula N° 3**  
**Valor Total del Terreno**

$$VTT = ATV * VULV$$

VTT = Valor Total del Terreno

ATV = Área del Terreno a Valorar

Por ejemplo, para una finca urbana el factor de modificación suministrado por el ONT está dado por la siguiente fórmula:

**Fórmula N° 1**  
**Factor de Modificación o de Ajuste**

$$FM = FcA * FcF * FcR * FcN * FcP * FcU * FcV$$

Por último, para calcular el valor del terreno que le corresponde a cada finca filial, simplemente se multiplica el porcentaje de condominio por el

valor total del terreno. Si la finca filial está en derechos, el valor que le corresponde a cada derecho se obtiene multiplicando el porcentaje de condominio por el valor total del terreno, y posteriormente, se multiplica el resultado anterior por el porcentaje de posesión.

### Valoración de las construcciones

Para valorar las construcciones se aplica el método de costo de reposición, el cual considera el valor del inmueble y el método de Depreciación de Ross-Heidecke.

### MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS-HEIDECKE

El método de Ross-Heidecke es aplicable solamente a las construcciones. Este método considera la depreciación por edad y la depreciación por estado. El método de Ross-Heidecke se fundamenta en los siguientes principios:

La depreciación es una pérdida de valor a pesar del constante mantenimiento. El valor original nunca se recupera. Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad de la construcción o instalación.

Un bien con una conservación constante se deprecia de modo regular, mientras que un bien mal conservado se deprecia más rápido. La depreciación por edad está dada por la siguiente fórmula:

### Fórmula N° 4 Depreciación por Edad

$$\text{Depreciación por Edad} = \frac{1}{2} \times \frac{x^2}{n^2}$$

x = edad de la construcción  
n = vida útil probable

La depreciación por estado está dada por la siguiente tabla:

Esta tabla considera 5 tipos de estados de conservación, incluyendo una serie de categorías intermedias. A cada una de estas categorías se le asigna el correspondiente coeficiente de depreciación.

Para calcular el porcentaje de bueno, conforme al coeficiente de depreciación, se tiene la siguiente fórmula:

$$E = \frac{100 - \text{Coeficiente Depreciación}}{100}$$

E = Porcentaje de Bueno.

Para calcular el valor actual depreciado de

**Tabla 1. Depreciación por estado de construcciones**

E	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coef. Deprec.
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo	0,00
		Muy Bueno	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	2,52
		Intermedio	8,09
		Regular	18,10
3	Requiere reparaciones simples	Deficiente	32,20
		Malo	52,60
4	Requiere reparaciones importantes	Muy Malo	72,20
		Demolición	100
5	Sin Valor = Valor de Demolición		

E = Estado

Coef. Deprec. = Coeficiente de Depreciación

una construcción se tiene la siguiente fórmula:

**Fórmula N° 6**  
**Valor Actual Depreciado**

$$VA = VN * \left[ 1 - \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right]^n \quad *E$$

VA = Valor Actual Depreciado.  
VN = Valor de Nuevo.

El método de Depreciación de Ross-Heidecke fue publicado por el ONT, en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 243, Alcance N° 248, página N° 112.

Además de conocer la metodología para valorar construcciones, el perito valuador debe considerar si la propiedad en condominio está representada por un condominio vertical o por un condominio horizontal.

**CONDOMINIO VERTICAL**

El condominio vertical se refiere a los diversos pisos, apartamentos, locales u oficinas en que se divide un solo edificio, los cuales pueden pertenecer a uno o varios propietarios.

Un condominio de un solo edificio estará constituido por un número limitado de fincas filiales. Por otra parte, un condominio puede estar conformado por un conjunto de edificios. Cada edificio tendrá un conjunto de fincas filiales (ver Figura N° 1. Ilustración de una propiedad en condominio vertical).

El condominio vertical es un edificio construido de sólo apartamentos, oficinas o locales comerciales. No obstante, el condominio vertical puede estar conformado por la combinación de apartamentos y locales comerciales, o por locales comerciales y oficinas.

En la valoración de un condominio vertical, el perito tipifica el condominio como una sola unidad, ya sea como un edificio de apartamentos,



**Figura 1. Ilustración de una propiedad en condominio vertical. Condominio Condal en**

oficinas, locales comerciales e inclusive como un centro comercial (conforme a la tabla de valores unitarios por tipología constructiva). Posteriormente, el perito obtiene en el campo las características de los elementos constructivos, la edad y estado del bien inmueble. El perito mide en el campo el área de cada uno de los pisos o niveles que conforman el edificio, y luego suma las áreas de cada piso. Seguidamente, el perito calcula el valor total del edificio con base en el programa de valores del ONT. Es importante destacar que el perito tipifica el condominio en función de los materiales, elementos constructivos, diseño y superficie.

Si el condominio a valorar tiene a disposición el plano constructivo confiable (que representa fielmente el inmueble en el campo), se puede obtener de éste el área constructiva, el sistema constructivo, los materiales, la edad, e inclusive, el porcentaje de condominio.

A continuación, el perito valora todos los bienes comunes construidos (tapias, calles, caseta del guarda, instalaciones deportivas y recreativas) presentes en el condominio. A todo bien común se le tipifica, anotando sus materiales, edad, estado y dimensión. Posteriormente, se calcula el valor de cada bien con base en el programa de valoración del ONT.

En el formulario del avalúo, específicamente en el recuadro de las construcciones, se suman el valor del edificio y los valores de cada uno de los bienes comunes construidos; de esta forma se obtiene el valor de todas las construcciones existentes en el condominio.

Para calcular el valor de la construcción que le corresponde a cada finca filial, simplemente se multiplica el porcentaje de condominio por el valor total de las construcciones. Si la finca filial está en derechos, se multiplica el resultado anterior por el porcentaje de posesión.

## CONDOMINIO HORIZONTAL



**Figura 2. Ilustración de una propiedad en condominio horizontal. Condominio La Ha-**

construcción de apartamentos, locales, oficinas o bodegas, en una o más plantas, pero en forma separada, es decir, las construcciones se extienden en

forma horizontal sobre el terreno. Cada apartamento, local, oficina o bodega representa una finca filial. Por lo general, el condominio horizontal puede estar conformado por un conjunto de apartamentos, casas de concreto, locales comerciales, oficinas o bodegas (condominio en zonas industriales). Estas construcciones representan el área privada del condominio; ver la siguiente figura.

El perito tipifica todo el condominio como un apartamento, vivienda de concreto, local comercial u oficina. Además, obtiene en el campo las características de los elementos constructivos, la edad y el estado del bien inmueble. Se mide el área de cada una de las construcciones o se toma el plano constructivo. Seguidamente, el perito calcula el valor que le corresponde a cada construcción con base en el programa de valoración del ONT.

Además, el perito valora todos los bienes comunes construidos (tapias, calles, caseta del guarda, instalaciones deportivas y recreativas) presentes en el condominio. A todo bien común se le dimensiona, se tipifica, anotando sus materiales, edad y estado. Posteriormente, se calcula el valor de cada bien común con base en el programa de valores del ONT.

En el formulario del avalúo, específicamente en el recuadro de las construcciones, se anotan el valor del área privada y los valores de cada uno de los bienes comunes construidos.

Para calcular el valor total de la construcción que le corresponde a cada finca filial, se suman el valor del área privada y el valor obtenido de multiplicar el porcentaje de condominio por el valor total de los bienes comunes construidos. Si la finca filial está en derechos, el valor que le corresponde a cada derecho se obtiene multiplicando el resultado anterior por el porcentaje de posesión.

Es importante destacar que en el caso de condominios horizontales, el porcentaje de condominio sólo se debe aplicar a los bienes comunes construidos, ya que en este tipo de condominios, el área privada es exclusiva del propietario, debido a que no tiene áreas comunes dentro de su propiedad.

El valor de una finca filial se calculará su-

mando el valor del terreno más el valor total de las construcciones calculados anteriormente, según su porcentaje de condominio.

## CONCLUSIÓN

1. Las municipalidades del país deben aplicar las normas, metodologías y lineamientos técnicos emitidos por el ONT en materia de valoración de condominios para fines fiscales.
2. Para efectuar avalúos de condominios con fines comerciales no se deben utilizar como referencia los valores de la Plataforma de Valores Zonales del terreno que manejan las municipalidades por lo expuesto anteriormente. La Tipología Constructiva sí se puede utilizar como referencia, siempre y cuando se actualicen los valores unitarios de construcción por medio de los índices de mano de obra y materiales de la construcción publicados mensualmente por el INEC.
3. Las municipalidades deben coordinar con el ONT la actualización periódica de la Plataforma de Valores Zonales del terreno, por lo menos cada dos o tres años.
4. El perito valuador debe tener un amplio conocimiento sobre el Manual de Valores Unitarios Base por Tipología Constructiva, con el fin de tipificar en forma correcta cada una de las construcciones del condominio.

## REFERENCIAS

- Asamblea Legislativa. 1995. Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su Reglamento, Ley N° 7509 del 9 de mayo