

Método de Valoración de Terrenos

Determinación de la Base Imponible Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ejemplo de Valoración en Zona Urbana

TARRAZÚ

Seguir los vínculos para completar ejemplo.

Finca de uso agropecuario dedicada al cultivo de café, donde también se encuentra construida la casa de habitación del Productor, ubicada en la zona **URBANA** de Barrio El Rodeo en el distrito San Marcos.

El ejercicio de valoración consta de los siguientes **cinco pasos**:

- El **primer** paso para realizar el ejercicio de valoración del terreno consiste en identificar las zonas de valor donde se ubica el inmueble:
 - Plataforma de Valores Agropecuarios: 105A02 – San Marcos ([vínculo](#)).
 - Plataforma de Valores por Zonas Homogéneas: 105-01-U04 ([vínculo](#)).
- El **segundo** paso consiste en caracterizar adecuadamente el terreno a valorar. Para hacerlo bien, le sugerimos leer el documento “Guía para la Adecuada Caracterización de la Finca” ([vínculo](#)).
 - Extensión total de la finca: 36 785.25 m², el área habitacional 300 m².
 - Frente general 42 m. El frente de la casa se estima en 12 m.
 - Regularidad estimada de la finca 0.70.
 - Tipo de vía de acceso a la propiedad: asfalto en zona residencial (4).
 - Pendiente estimada para la finca 24° de inclinación (45%).
 - Servicios 1, no hay disponibilidad de acera, cordón y caño (1).
 - Servicios 2, se dispone de todos los servicios públicos (16).
 - Nivel, la finca se encuentra 2 m bajo nivel respecto a la vía acceso.
 - Ubicación, no aplica, pero se califica como medianero (5).
 - Hidrología, dispone de agua para sus principales necesidades (3).
 - Clase de suelo, fuertes limitaciones que exigen prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos y agua, para poder desarrollar cultivos anuales o permanentes (Clase **IV**, bueno).
- El **tercer** paso es formar una tabla que agrupe las características de la finca tipo y del lote tipo de las zonas de valor identificadas (**disponible en el programa de valoración en paso #4**), así como las características del terreno a valorar.

Tarrazú **Caracterización de Finca y Lote**

Característica	USO AGROPECUARIO		USO HABITACIONAL	
	PVA: 105A02	Finca a Valorar	PVZH: 105-01-U04	Lote (Casa Hab.)
Valor (CRC)	6 000 000	A VALORAR	35 000	A VALORAR
Área (ha / m ²)	1.00	3.649 ^a	200.00	300.00 ^d
Frente (m)	70.0	30.0 ^b	10.0	12.0
Regularidad	0.85	0.70	0.95	1.00 ^e
Tipo de Vía	4	4	4	4 ^f
Pendiente (%)	16	45	5	0 ^f
Servicios 1	-	N.A.	1	1
Servicios 2	16	5 ^c	16	16
Nivel (m)	-	N.A.	0	-2 ^g
Ubicación	-	N.A.	5	5
Hidrología	5	3	-	N.A.
Clase de Suelo	4	4	-	N.A.

a/ El área de uso agropecuario se digita en hectáreas [(36 785.25-300)/10 000].

b/ El frente se reparte entre el uso agropecuario (30) y el habitacional (12).

c/ Para la producción agropecuaria sólo es útil la cañería.

d/ El área de uso habitacional se digita en metros cuadrados (300).

e/ El lote de uso habitacional se considera con forma geométrica regular.

f/ La pendiente en el lote de uso habitacional es nula.

g/ Si el terreno se encuentra por debajo del nivel del acceso principal, se antepone un signo menos (-) al valor en metros.

- El **cuarto** paso es digitar en el programa de valoración ([vínculo](#)), las características de la finca tipo ([vínculo](#)) y de la finca a valorar [**FINCA CAFETALERA**].

FINCA TIPO (CARACTERÍSTICAS)

ÁREA: ha FRENTE: m REGULARIDAD:

TIPO VÍA: % PENDIENTE: SERVICIOS 2:

HIDROLOGÍA: CLASE SUELO:

VALOR FINCA TIPO: CRC/ha

FINCA PRODUCTOR (CARACTERÍSTICAS)

ÁREA: ha FRENTE: m REGULARIDAD:

TIPO VÍA: % PENDIENTE: SERVICIOS 2:

HIDROLOGÍA: CLASE SUELO:

FACTORES APLICADOS

ÁREA: FRENTE: REGULARIDAD:

TIPO VÍA: PENDIENTE: SERVICIOS 2:

HIDROLOGÍA: CLASE SUELO:

San Marcos de Tarrazú, Barrio El Rodeo
- Finca de Uso Agropecuario -
[Cultivo de Café]

VALORES EN COLONES

FACTOR TOTAL: IMPUESTO ANUAL: CRC

VALOR UNITARIO: CRC/ha IMP. TRIMESTRAL: CRC

VALOR FINCA: CRC

Para el área de uso agropecuario de la finca se estima un factor total de corrección del 0.55 que aplicado sobre el valor de la finca tipo CRC 6 000 000/ha, genera una base imponible de referencia de CRC 12 040 132.50 para las 3.649 ha.

- El **quinto** paso es digitar en el programa de valoración (*mismo archivo anterior, hoja Casa-Rural*), las características del lote tipo ([vínculo](#)) y del lote a valorar [**CASA DE HABITACIÓN**].

LOTE TIPO (CARACTERÍSTICAS)					
ÁREA:	200.0 m ²	FRENTE:	10.0 m	REGULARIDAD:	0.95
TIPO VÍA:	4	% PENDIENTE:	5	SERVICIOS 1:	1
SERVICIOS 2:	16	NIVEL:	0.0	UBICACIÓN:	5
VALOR LOTE TIPO:	35 000 CRC/m²				

LOTE A VALORAR (CARACTERÍSTICAS)					
ÁREA:	300.00 m ²	FRENTE:	12.00 m	REGULARIDAD:	1.00
TIPO VÍA:	4	% PENDIENTE:	0	SERVICIOS 1:	1
SERVICIOS 2:	16	NIVEL:	-2.0	UBICACIÓN:	5

FACTORES APLICADOS					
ÁREA:	0.87	FRENTE:	1.05	REGULARIDAD:	1.03
TIPO VÍA:	1.00	PENDIENTE:	1.07	SERVICIOS 1:	1.00
SERVICIOS 2:	1.00	NIVEL:	0.90	UBICACIÓN:	1.00

VALORES EN COLONES			
FACTOR TOTAL:	0.91	IMPUESTO ANUAL:	23 888.00 CRC
VALOR UNITARIO:	31 850.00 CRC/ha	IMP. TRIMESTRAL:	5 972.00 CRC
VALOR LOTE:	9 555 000.00 CRC		

San Marcos de Tarrazú, Barrio El Rodeo
- Lote de Uso Habitacional -
[Casa de Habitación]

Para el área de uso habitacional se estima un factor total de corrección del 0.91 que aplicado sobre el valor del lote tipo CRC 35 000/m², genera una base imponible de referencia de CRC 9 555 000 para los 300 m².

NOTA

Las Plataformas de Valores Agropecuarios (PVA) para los demás cantones del país, que ya han sido aprobadas y publicadas por las Municipalidades, están disponibles en el sitio WEB del ICAFE ([vínculo](#)); luego de ingresar a este documento, pulsar sobre el **nombre de cada cantón** para acceder a dicha plataforma.

Estando dentro de una determinada PVA, se puede acceder a las Plataformas de Valores por Zonas Homogéneas (PVZH) de cada cantón, pulsando el **vínculo disponible (WEB)** en:



En caso de dudas adicionales, puede evacuarlas con el señor Marco Antonio Araya Molina: maraya@icafe.cr y 2243-7851.