

Método de Valoración de Terrenos

Determinación de la Base Imponible Impuesto sobre Bienes Inmuebles

En la valoración que la Municipalidad hará de su terreno para el cálculo del respectivo impuesto, no sólo tomará en cuenta el área de su finca, sino también otras variables de caracterización que bien vale la pena conocer.

Seguidamente se realiza una explicación de cada una de ellas.

1.- Área:

Se refiere a la extensión de la finca.

Si el terreno está compuesto por una zona de uso primario agropecuario y otra de uso no agropecuario (por ejemplo: habitacional), ambos sectores deben ser diferenciados desde la “Declaración de Uso Primario Agropecuario del Terreno”, según se establece en el formulario:

http://www.icafe.cr/wp-content/uploads/terrenos_agropecuarios/LeyN9071-DeclaracionJurada.pdf

El área de uso agropecuario se mide en hectáreas (ha)¹ y de esta manera se debe ser digitada esta característica en el programa de valoración. Mientras que el sector no agropecuario de la finca se mide en metros cuadrados (m²).

La premisa fundamental respecto a este factor de caracterización establece que “a mayor área de un inmueble, menor será su valor unitario”.

2.- Frente:

Se refiere a la colindancia con una calle o derecho de paso, esta característica se expresa en metros (m).

La premisa respecto a esta caracterización de los terrenos es que “a mayor frente, mayor será el valor unitario del terreno, siempre y cuando este frente sea aprovechable”.

3.- Regularidad:

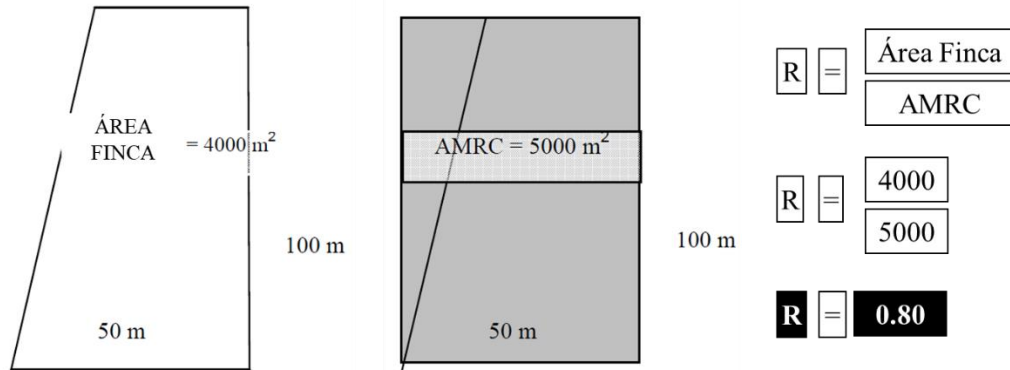
Se refiere a la forma geométrica del inmueble.

Su efecto en el valor unitario es inversamente proporcional al área del mismo, de modo que en los lotes urbanos de reducida extensión, la forma es muy importante para el aprovechamiento potencial del mismo; en tanto que en las fincas de mayor extensión, generalmente de condición rural, su efecto es reducido.

¹ Una hectárea es una extensión igual a diez mil metros cuadrados (1 ha = 10 000 m²).

Entonces la premisa respecto a esta caracterización del terreno indica que “entre más irregular es el terreno, menor es su valor unitario”.

Para calcular la regularidad de la finca o lote a valorar se aplica el concepto del “Área del Menor Rectángulo Circunscrito (AMRC)”, el cual se determina por el área de la menor figura regular (cuadrado o rectángulo) que contenga al terreno en estudio.



4.- Tipo de Vía:

Se refiere a la clasificación de la vía que coincide con el acceso principal del terreno que se va a valorar.

Tipo de Vía	Descripción
1	<p>Ubicación: sector más valioso y de mayor desarrollo comercial.</p> <p>Materiales: asfalto, concreto, lastre y otros.</p> <p>Otros: tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.</p>
2	<p>Ubicación: zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta.</p> <p>Materiales: asfalto, concreto, lastre y otros.</p> <p>Otros: tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.</p>
3	<p>Ubicación: zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial.</p> <p>Materiales: asfalto, concreto, lastre y otros.</p> <p>Otros: características de menor condición que la vía 2.</p>
4	<p>Ubicación: sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias.</p> <p>Materiales: asfalto, concreto y lastre.</p> <p>Otros: permiten la circulación de todo tipo de vehículos.</p>

Continúa ...

Continuación ...

Tipo de Vía	Descripción
5	Ubicación: sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: arenoso y material grueso. Otros: permiten la circulación a todo tipo de vehículos.
6	Ubicación: generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: lastre, arenoso o de tierra. Otros: permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	Ubicación: generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: grueso, tierra o arcilla. Otros: permiten la circulación de vehículos solo en época seca.
8	Ubicación: generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: tierra o arcilla. Otros: permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
9	Ubicación: servidumbres de paso. Materiales: tierra, arcilla, otros. Otros: vías angostas.
10	Ubicación: ríos, canales, esteros o mar. Otros: vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	Ubicación: vía férrea. Otros: única vía de acceso al inmueble.

5.- Pendiente:

La pendiente se refiere al grado de inclinación de un terreno y por lo general se expresa en grados. Para efectos de clasificación se ha establecido una escala, donde los ángulos de inclinación se expresan en porcentaje (%).

Ángulo (°)	Porc.(%)	Ángulo (°)	Porc.(%)	Ángulo (°)	Porc.(%)
45.0	100	33.0	65	16.7	30
43.5	95	31.0	60	14.0	25
42.0	90	28.8	55	11.3	20
40.4	85	26.6	50	8.5	15
38.7	80	24.2	45	5.7	10
36.9	75	21.8	40	2.9	5
35.0	70	19.3	35	0.0	0

La pendiente es un factor de gran influencia en el valor de los terrenos, por cuanto es un indicador del grado de utilización del mismo: urbanización, construcciones, cultivos y prácticas de conservación de suelos.

Para estimar la pendiente de una finca en particular se puede utilizar un clinómetro, o bien en terrenos de mayor extensión, las hojas cartográficas del Instituto Geográfico Nacional, así como cualquier otro que indique las curvas de nivel.

6.- Servicios 1:

Esta variable debe ser aplicada únicamente en **lotes** ubicados en “Zonas **Homogéneas** de Valor” de tipo **urbano**.

La caracterización de “servicios 1” se refiere a la presencia de acera, así como de cordón y caño.

Disponibilidad*		Clasificación
Acera	Cordón y Caño	
0	0	1
1	0	2
0	1	3
1	1	4

Esta clasificación no aplica para la valoración de terrenos de uso agropecuario.

*/ Si tiene (1), si no tiene (0).

7.- Servicios 2:

Para esta caracterización se considera la disponibilidad de servicios públicos como cañería, electricidad, teléfono y alumbrado público.

Esta clasificación se utiliza tanto en zonas urbanas como rurales y también aplica para terrenos de uso primario agropecuario.

Disponibilidad*				Clasificación
Alumbrado	Teléfono	Electricidad	Cañería	
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3
0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8

*/ Si tiene (1), si no tiene (0).

Disponibilidad*				Clasificación
Alumbrado	Teléfono	Electricidad	Cañería	
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

*/ Si tiene (1), si no tiene (0).

Al clasificar los terrenos de uso agropecuario en este particular, es importante determinar el **uso efectivo de dichos servicios para la producción**, ya que aunque los servicios estén disponibles, no necesariamente harán que la finca sea más o menos productiva.

8.- Nivel:

Se refiere a la diferencia entre el nivel de la superficie del lote a valorar y el nivel de la vía por la que se tiene acceso al mismo, es un factor se mide en metros (m).

Esta caracterización debe ser aplicada **únicamente** a lotes ubicados en “Zonas **Homogéneas** de Valor” de tipo **urbano**.

Esta clasificación no aplica para la valoración de terrenos de uso agropecuario.

Al respecto se ha determinado que una propiedad que se encuentra **a nivel** (= 0 m) con respecto a la vía pública, posee un mayor valor que otra que se ubique sobre nivel o bajo nivel.

Así mismo, se ha observado que una propiedad que se encuentre en **sobre nivel** (> 0 m), posee un mayor valor que otra que se encuentre en **bajo nivel** (< 0 m), con respecto a la vía de acceso.

*Cuando el lote a valorar se encuentra por debajo del nivel de la vía de acceso (**bajo nivel**), en la caracterización el valor en metros se digita anteponiendo un signo menos (-) a la cifra.*

9.- Ubicación:

Se refiere a la posición del lote en la manzana, cuadrante o en general, en relación con las esquinas o las vías de comunicación.

Esta variable debe ser aplicada **únicamente** en lotes ubicados en “Zonas **Homogéneas** de Valor” de tipo **urbano**.

Esta clasificación no aplica para la valoración de terrenos de uso agropecuario.

Descripción	Clasificación
Manzanero	1
Cabecero	2
Esquinero	3
Medianero con dos frentes	4
Medianero	5
Callejón lateral	6
Callejón fondo	7
Lote en servidumbre	8



10.- Hidrología:

En lotes ubicados en “Zonas Homogéneas de Valor” de tipo **rural**, así como en las fincas de **uso primario agropecuario**, la disponibilidad de agua es un factor determinante en el valor del inmueble.

Las diferentes fuentes de agua disponibles son: lluvia, ríos, canales, pajas de agua y pozos.

Respecto a la disponibilidad y uso de las fuentes de agua antes mencionadas, se han establecido las siguientes categorías de clasificación:

- **Clase 1 (excelente):** cuando un terreno cuenta con agua para sus necesidades básicas, ya que dispone de dos o más fuentes de agua (pozos, ríos o cañería) ubicadas estratégicamente con red de cañería dentro del inmueble, bombas de agua, casetas de distribución y control para riego con tanque de captación.
- **Clase 2. (bueno):** cuando un terreno dispone de agua para sus necesidades básicas, ya que cuenta con dos fuentes de agua estratégicamente ubicadas, con su respectiva red de cañería y tanque de captación de agua.
- **Clase 3 (normal):** cuando el terreno dispone de agua para sus principales necesidades (puede ser de río, pozo o bien de cañería).
- **Clase 4 (regular):** el terreno cuenta parcialmente con agua para sus necesidades básicas (pozo) y además no llueve más de cinco meses al año.
- **Clase 5 (malo):** cuando un terreno no cuenta con agua para sus principales necesidades básicas y depende exclusivamente del agua de lluvia.

11.- Clase de Suelo:

La caracterización de los terrenos por la capacidad de uso del suelo, se refiere principalmente a la fertilidad y laborabilidad del suelo.

Por tratarse de características y posibilidades de uso del suelo en actividades agropecuarias, forestales o de protección, este factor se utiliza únicamente en lotes ubicados en “Zonas Homogéneas de Valor” de tipo **rural**, así como en las fincas de **uso primario agropecuario**.

- **Clase I (excelente):** dentro de esta clase, se incluyen tierras con poca o ninguna limitación para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales.

Con superficies planas o casi planas, nula erosión, con suelos muy profundos, de textura media en el suelo y de moderadamente gruesa a moderadamente fina en el subsuelo, sin piedras, sin problemas de toxicidad y salinidad, buen drenaje, sin riesgo de inundación en zonas de vida de condición húmeda, periodo seco moderado, sin efectos adversos por neblina y viento.

- **Clase II (muy bueno a óptimo):** tierras que presentan leves limitaciones que reducen la posibilidad de elección de actividades o incrementan los costos de producción, debido a la necesidad de usar prácticas de manejo y conservación de suelos.

Limitaciones: relieve ligeramente ondulado, erosión leve, suelos profundos, texturas moderadamente finas o moderadamente gruesas en el subsuelo. Ligeramente pedregosos, fertilidad media, toxicidad y salinidad leves, drenajes moderadamente excesivos o moderadamente lento, riesgo de inundación leve, zonas de vida seca o muy húmedas, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase III (muy bueno a regular):** tierras que presentan leves limitaciones que restringen la elección de los cultivos o incrementan los costos de producción. Para desarrollar los

cultivos anuales se requieren prácticas intensivas de manejo y conservación tanto de suelos, como de agua.

Limitaciones: relieve moderadamente ondulado, erosión leve, suelos moderadamente profundos, texturas en el suelo y subsuelo finas o moderadamente gruesas, moderadamente pedregosos, fertilidad media, toxicidad moderada, salinidad leve, drenaje moderadamente excesivo o moderadamente lento, riesgo de inundación moderado, zonas de vida seca o muy húmeda, con período seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase IV (bueno):** tierras que presentan fuertes limitaciones que restringen su uso para vegetación semipermanente y permanente.

Los cultivos anuales se pueden desarrollar únicamente en forma ocasional y con prácticas muy intensivas de manejo y conservación tanto de suelos, como de aguas.

Limitaciones: relieve ondulado, erosión moderada, suelos moderadamente profundos, texturas en el suelo y en el subsuelo muy finas o moderadamente gruesas, pedregosos, fertilidad media, toxicidad moderada, salinidad leve, drenaje moderadamente lento o moderadamente excesivo, riesgo de inundación moderado, zonas de vida seca, muy húmeda y pluviales, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase V (regular a óptimo):** tierras que presentan severas limitaciones para el desarrollo de cultivos anuales, semipermanentes, permanentes o bosque, por lo cual su uso se restringe para pastoreo o manejo del bosque natural.

Las limitaciones están en función de la pendiente del terreno:

Pendiente menor al 15%: relieve moderadamente ondulado, erosión moderada, suelos poco profundos, las texturas del suelo y subsuelo pueden ser de finas a gruesas, fuertemente pedregosas, muy baja fertilidad, toxicidad fuerte, salinidad moderada, drenaje muy lento o excesivo, riesgo de inundación severo, zonas de vida seca y pluviales, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento fuerte.

Pendiente entre 15% a 30%: relieve ondulado, erosión moderada, drenaje muy lento o excesivo, riesgo de inundación severo, zonas de vida seca y muy húmedas, excepto en bosque muy húmedo tropical, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento fuerte.

- **Clase VI (regular):** tierras que son utilizadas para la producción forestal, así como cultivos permanentes tales como frutales y café, aunque estos últimos requieren prácticas intensivas de manejo y conservación tanto de suelos, como de aguas.

Limitaciones: relieve fuertemente ondulado, erosión leve, suelos moderadamente profundos, texturas en el suelo de muy finas a gruesas, en el subsuelo de muy finas a moderadamente gruesas, fuertemente pedregosos, muy baja fertilidad, toxicidad fuerte, salinidad moderada, drenaje moderadamente excesivo o moderadamente lento, riesgo de inundación moderado, zonas de vida seca y pluviales excepto páramo, periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase VII (regular a malo):** tierras con severas limitaciones, por lo cual permite el manejo forestal en caso de cobertura boscosa, en aquellos casos en que el uso actual sea diferente al bosque, se procurará la restauración forestal por medio de la regeneración natural.

Limitaciones: relieve escarpado, erosión severa, suelos poco profundos, texturas en el suelo y subsuelo de muy finas a gruesas, fuertemente pedregosas, muy baja fertilidad, toxicidad y salinidad fuertes, drenaje excesivo o nulo, riesgo de inundación muy severo, zonas de vida seca y pluviales excepto páramo, periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento fuerte.

- **Clase VIII (malo):** tierras que no reúnen condiciones mínimas para el desarrollo de actividades de producción agropecuaria o forestal. Las tierras de esta clase tienen utilidad sólo como zonas de preservación de flora y fauna, protección de áreas de recarga acuífera, reserva genética y belleza escénica.

Para ampliar aún más el criterio para la determinación de la clase de suelo en un terreno sujeto a valoración, se presenta la siguiente tabla:

Clase	Agricultura Anual	Agricultura Permanente	Ganadería	Utilización del Bosque	Bosque Protección
I					
II					
III					
IV					
V					
VI					
VII					
VIII					

EJEMPLOS DE VALORACIÓN DE TERRENOS

PÉREZ ZELEDÓN

Ver ejemplo desarrollado en:

[http://www.icafe.cr/wp-content/uploads/terrenos_agropecuarios/Ejemplo1\(RURAL\).pdf](http://www.icafe.cr/wp-content/uploads/terrenos_agropecuarios/Ejemplo1(RURAL).pdf)

TARRAZÚ

Ver ejemplo desarrollado en:

[http://www.icafe.cr/wp-content/uploads/terrenos_agropecuarios/Ejemplo2\(URBANA\).pdf](http://www.icafe.cr/wp-content/uploads/terrenos_agropecuarios/Ejemplo2(URBANA).pdf)

Bibliografía:

http://www.hacienda.go.cr/docs/559ab74e6bd0e_METODO%20VALORACION%20ONT.pdf
http://www.hacienda.go.cr/docs/53f3714a144cd_guia%20tecnica.pdf
<http://blog.hallocasa.com/wp-content/uploads/2017/01/formato-para-avaluos-pag-38-a-44.pdf>
http://www.kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/29374/Tesis_SergioGutierrez.pdf?sequence=1