



Gerencia de Infraestructura y Tecnologías

Dirección de Arquitectura e Ingeniería

Instructivo Avalúo Comercial en la Gestión de las Expropiaciones de Bienes Inmuebles



Versión 01

Diciembre 2020

Detalle de Aprobaciones

Versión 01

Elaborado por:	Unidad	Firma
Ing. Rohanny Vindas Umaña	Dirección de Arquitectura e Ingeniería	
Ing. Carlos Alberto Portocarrero Obregón		

Revisado por:	Unidad	Firma
Ing. Sergio Bonilla Jiménez	Dirección de Arquitectura e Ingeniería	

Aprobado por:	Unidad	Firma
Arq. Gabriela Murillo Jenkins	Dirección de Arquitectura e Ingeniería	

1. Introducción.

La Dirección de Arquitectura e Ingeniería (en adelante DAI) emite la presente directriz, para su aplicación en la realización de los avalúos comerciales, a efectos de poder llevar a cabo las valoraciones en que se basen las expropiaciones que requiera la institución para el desarrollo de infraestructura hospitalaria que garantice el suministro eficiente del sistema de salud nacional.

Los artículos 1, 2, 18, 21, 22 de la Ley de Expropiaciones, No 7495, establecen el marco regulatorio para realizar los avalúos de los derechos comerciales.

Al igual que la Caja Costarricense de Seguro Social adoptó la normativa que dispone la Dirección de Valoraciones de la Dirección General de Tributación para los avalúos inmobiliarios, misma que está reflejada en el documento normativo llamado: Guía de análisis técnicos y avalúos versión vigente, contenido en el Sistema de Gestión de Calidad de la DAI, en lo que respecta a la elaboración de avalúos comerciales, la institución fundamentará estas labores en lo dispuesto por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, específicamente en la directriz DVAT-006-2019.

Los derechos comerciales consideran los siguientes rubros:

- a) Derecho de llave o crédito mercantil,
- b) Lucro cesante,
- c) Derecho inquilinario o diferencia de alquileres,
- d) Mejoras al nuevo local,
- e) Desmontaje, gastos y pérdidas por traslado,
- f) Salarios caídos,
- g) Papelería y publicidad, entre otros.

Esta directriz podrá ajustarse una vez que se vayan desarrollando las diversas etapas del procedimiento de avalúo comercial.

2. Objetivos:

- Proporcionar el procedimiento para realizar el avalúo de los derechos comerciales a los valuadores de la DAI.
- Suministrar la metodología de valuación a los valuadores a cargo de los expedientes, a efectos de determinar el monto por los daños a la actividad comercial, si procedieran.

3. Alcance.

Se aplica en los casos de las solicitudes de avalúos comerciales requeridos por la DAI, a efectos de estimar el monto de los daños de las actividades comerciales, y de los derechos de los inquilinos o arrendatarios u otros derechos.

4. Responsables.

La ejecución de esta directriz es responsabilidad de los funcionarios del Área de Desarrollo Inmobiliario y Construcción (en adelante ADIC). La directora de la DAI verificará su aplicación y además prestarán la asesoría que se requiera.

5. Fundamento legal y normas de aplicación.

Esta directriz se fundamenta en la siguiente normativa:

- Ley de Expropiaciones, No. 7495 del 3 de mayo de 1995 y Ley 9286 Reforma Integral de la Ley n.º 7495, Ley de Expropiaciones, de 3 de mayo de 1995, y sus reformas.
- Ley de Contratación Administrativa, No 7494 y su Reglamento.
- Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), No. 7527 del 10 de julio de 1995, que en el artículo 77 dispone:

"Artículo 77.- Expropiación del bien. Si el traspaso de dominio resulta de una expropiación por causa de utilidad pública, el contrato se extinguirá, no obstante, previamente el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador"

- Directriz VA-001-2012 "Guía de Valoraciones Administrativas" emitida por la Dirección General de Tributación y la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias, el 15 de noviembre de 2012.
- Código de Comercio, Ley No 3284 del 3 de abril de 1964.

En el artículo 478 se regula, de manera general, los elementos integrantes en la compraventa de establecimientos mercantiles e industriales. A la letra señala:

De la Compraventa de Establecimientos Mercantiles e Industriales

ARTÍCULO 478.- *Son elementos integrantes de un establecimiento comercial, para los efectos de su transmisión por cualquier título: las instalaciones eléctricas, telefónicas y de cualquier otra naturaleza, el mobiliario, la existencia en mercaderías, las patentes de invención y marcas de fábrica, la contabilidad que comprende los archivos completos del negocio, los dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y los demás derechos derivados de la propiedad comercial, industrial o artística. La venta de un establecimiento comercial o industrial comprende todos sus elementos, y cuanto forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario".*

6. Conceptos

Para los efectos de esta directriz, se definen los siguientes conceptos:

Expropiación: cualquier forma de privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera sean sus titulares, mediante el pago previo de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado.

Activos intangibles: no son materiales ni tienen sustancia corpórea, pero son aprovechables para la entidad. Dentro de ellos se pueden mencionar: la patente, la marca de fábrica, el derecho de autor, las licencias, los permisos, etc.

Justo precio: es un concepto jurídico indeterminado, que representa el equivalente económico del bien o derecho que se pierde, es decir, aquel que sea suficiente para adquirir otro análogo al que, en virtud del ejercicio del derecho de propiedad, sale del patrimonio del expropiado, de forma que, éste mantenga el equilibrio económico en cuanto a que, al bien o derecho que sale, le reemplace su valor real. Para determinar el justo precio, el avalúo administrativo deberá indicar todos los datos necesarios para valorar el bien que se expropia, tanto del inmueble como de **la actividad comercial** que se esté realizando, y describirá, de forma amplia y detallada, el método empleado.

Empresa: Es toda unidad económica dedicada a la realización de actividades o negocios de carácter lucrativo.

Crédito mercantil: Es el valor presente del exceso de utilidades futuras estimadas, con respecto al rendimiento normal de los activos netos identificables.

El crédito mercantil o derecho de llave se determina por medio de la fuerza productiva de la empresa y corresponde al exceso de valor de las utilidades o utilidades diferenciales. Los productos diferenciales se obtienen deduciendo de las utilidades netas obtenidas según estado de resultados, las utilidades estimadas (esperadas).

Lucro cesante: se genera por la inactividad temporal del negocio, razón por la cual se estima un monto de utilidad dejada de percibir en un periodo determinado debido al traslado del negocio a otro lugar.

Renta neta: la renta neta es el resultado de deducir de la renta bruta los costos y gastos útiles, necesarios y pertinentes para producir la utilidad o beneficio, y las otras erogaciones expresamente autorizadas por la ley, debidamente respaldadas por comprobantes y registradas en la contabilidad.

Tasa básica pasiva (TBP): es la tasa de referencia calculada por el Banco Central de Costa Rica que estima, en promedio, la tasa que pagan los bancos públicos y privados en el país y las entidades financieras por los depósitos o ahorros en colones.

7. Trámite administrativo para realizar los avalúos de los derechos comerciales.

En el trámite se considerarán los siguientes aspectos:

A. Ente autorizado para realizar avalúos comerciales

Será la Dirección de Arquitectura e Ingeniería de la Gerencia de Infraestructura y Tecnologías, la encargada de la elaboración de avalúos para procesos de adquisición de bienes inmuebles, entre los que se encuentran los avalúos sobre derechos o explotación comercial, según se estableció en el artículo 17 de la Sesión Junta Directiva No. 8400 del 19 de noviembre de 2009 y artículo 27 de la Sesión 8960 del 22 de febrero 2018.

B. Documentos que se deben solicitar para iniciar el avalúo comercial

La solicitud debe indicar el nombre y el número de cédula del dueño del negocio, el tipo de negocio al que se le realizará el avalúo comercial, el nombre comercial (de fantasía), información registral de la finca en donde se encuentra el negocio, y los documentos que se enlistan seguidamente.

Para efectuar el avalúo comercial el valuador deberá contar con la siguiente documentación toda referente a la actividad comercial que se verá afectada por la expropiación del inmueble y que se desarrolla en el mismo:

1. Fotocopia de las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los cinco últimos periodos, o los que tengan de operación.
2. El balance de situación y los estados de resultados de los cinco últimos periodos, o los que tengan de operación. Estos deben ser firmados por el propietario o representante legal en caso de personas jurídicas, y certificados por un contador público autorizado.
3. Certificación de la personería jurídica en el caso de representaciones legales.
4. Fotocopia de la cédula de identidad en el caso de personas físicas.
5. Fotocopia de la patente del negocio.
6. Fotocopia del contrato de arrendamiento y del último recibo cancelado, en el caso de que el local no sea propio.
7. Fotocopia de la última planilla de la Caja Costarricense del Seguro Social.
8. Listado del equipo, mobiliario y mercadería que posee el negocio.
9. Detalle del inventario de los activos.
10. Listado con el detalle de la papelería y publicidad, que, como producto del desalojo, no será utilizada a futuro (hacer una lista indicando las cantidades)
11. En el caso de oficinas, presentar una lista del equipo y mobiliario.
12. Detalle de las mejoras no removibles, que el inquilino haya realizado para poder desarrollar su actividad.

Adicional a esa lista, el propietario estará obligado a suministrar toda la información que se requiera, a fin de documentar el expediente de avalúo comercial. En caso de que el coordinador de grupo o el valuador a cargo del expediente, comprueben la falta de alguno de los documentos le hará una única prevención y se le otorgará el plazo de diez días para que aporte la información requerida al propietario o inquilino. Si concluido el plazo no se aporta dicha información se procederá a efectuar el avalúo con la información disponible.

d. Confección del expediente de avalúo.

Para efectos de esta directriz, se procede de acuerdo con lo que se indica en el artículo 6 de la Ley de Expropiaciones: “se tramitarán en tantos expedientes separados cuantos sean los titulares de los inmuebles y de los derechos por expropiar; pero en el caso de los copropietarios, se tramitarán en uno solo”.

8. Etapas del procedimiento de valoración de derechos comerciales.

Por tratarse de un proyecto de interés público y de conveniencia nacional, el procedimiento deberá estar regido por el principio de celeridad, por lo que las siguientes etapas deberán enmarcarse en las particularidades de cada avalúo.

Las etapas que se deberán seguir son las siguientes:

- Analizar la documentación.
- Contactar al propietario del negocio,
- Inspeccionar el negocio.
- Realizar un acta de entrevista al propietario o al representante legal si es una Sociedad Anónima. Ver anexo No 1.
- Completar el formulario *Estudio sobre derechos afectados*, por el propietario o por el representante legal si es una Sociedad Anónima. Ver anexo No 1.
- Verificar in situ, la información dada por el propietario del negocio.
- Producir las pruebas necesarias, tales como fotografías del negocio, de sus instalaciones, de la mercadería y de otros.
- Realizar la investigación de campo (cuando corresponda).
- Hacer los cálculos correspondientes según los diferentes métodos a aplicar, y estimar el monto del valor de los derechos comerciales.
- La memoria de cálculo se adjuntará en el expediente técnico y el informe del avalúo se adjuntará al expediente de expropiación.

9. Los rubros por calcular por los daños a la actividad comercial.

Los rubros que contempla son los siguientes:

1. Crédito mercantil llamado también, derecho de llave

2. Lucro cesante.
3. Diferencia inquilinaria o diferencia de alquileres
4. Salarios caídos.
5. Mejoras no removibles.
6. Mejoras al nuevo local.
7. Desmontaje y montaje.
8. Gastos y pérdidas por traslado.
9. Gastos por papelería y publicidad.
10. Otros que se consideren convenientes para determinar el valor del derecho comercial.

9.1 Crédito mercantil o derecho de llave.

En contabilidad existen varias formas de clasificar los activos, una de ellas es clasificarlos como activos tangibles y activos intangibles. Los activos intangibles se consideran como un grupo especial de activos que se caracterizan por ser partidas inmateriales, por lo tanto, no físicas, tales como los siguientes:

1. Crédito mercantil, plusvalía o valor extrínseco, o derecho de llave.
2. Valor del negocio en marcha.
3. Franquicias o concesiones.
4. Marcas de fábrica, nombres comerciales y marcas en general.
5. Fórmulas o procedimientos secretos.

Los activos intangibles no pertenecen ni corresponden a estructuras específicas, artículos, derechos y circunstancias o, al menos, no con la amplitud de otras partidas de la propiedad. Una característica de un intangible es que no puede ser transferido independientemente del negocio.

Un activo intangible carece de substancia física, pero otorga derechos y/o beneficios económicos a su propietario. El “crédito mercantil o derecho de llave” se determina por medio de la fuerza productiva de la empresa y corresponde al exceso de valor de las utilidades o utilidades diferenciales.

Los productos diferenciales se obtienen deduciendo de las utilidades netas obtenidas según estado de resultados, las utilidades estimadas (esperadas), si las diferencias son positivas, se prosigue con el cálculo.

Para determinar las utilidades esperadas, debe aplicarse al valor total de los activos y la tasa básica pasiva utilizada por el Banco Central.

9.1.1 Pasos para determinar el monto del crédito mercantil o derecho llave.

Cuando la empresa a la que se realizará el avalúo comercial tiene más de cinco años de operar, se le reconoce solo cinco, cuando la empresa ha operado uno, dos, tres o cuatro años, se le toma en cuenta solo los años que ha operado.

Existen dos formas para determinar el crédito mercantil, una de ellas es cuando se cuenta únicamente con datos de la información del último año (caso A) y la otra cuando se cuenta con datos de la información presentada de los últimos cinco años (caso B).

A) Caso con la información del último año.

En este caso se cuenta únicamente con datos de la información del estado de resultados del último año o de la última declaración. En el supuesto de que la empresa ha operado cinco o más años.

Los pasos para determinar el monto del derecho llave son los siguientes:

- Determinar las utilidades netas mensuales obtenidas (reales).
- Calcular las utilidades estimadas mensuales (esperadas).
- Obtener la *diferencia de rendimiento o excedente de utilidades mensuales*.
- Obtener el promedio anual de la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica = “*i*”, convertirla al periodo de capitalización usado.
- Determinar el periodo de tiempo “*n*” en meses o años.
- Calcular el derecho de llave, para lo cual, se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Derecho de llave} = \text{Excedente de utilidades mensuales} * \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Donde:

- $1 - (1 + i)^{-n} / i$, es el factor de interés compuesto del valor presente de una anualidad.
- *Excedente de utilidades mensuales o diferencia de rendimiento*: la anualidad o pago mensual (intervalos regulares de tiempo).

Ejemplo:

Una empresa posee una inversión total en su negocio de ₡20 000 000,00, espera obtener con una tasa de 20% anual, una utilidad de ₡4 000 000,00 y mensual de ₡333 333,33. Pero en realidad obtiene una utilidad neta de ₡6 000 000,00 anual y mensual de ₡500 000,00. ¿Qué se debe hacer para calcular el derecho de llave?

Desarrollo:

Paso	Variable por considerar	Valor
a	Utilidades netas mensuales obtenidas (reales): ¢6 000 000,00/12	¢500 000,00
b	Utilidades estimadas mensuales (esperadas): ¢4 000 000,00/12	¢333 333,33
c	Diferencia de rendimiento o excedente de utilidades mensual: ¢500 000,00 - ¢333 333,33.	¢166 666,67
d	Tasa por utilizar: promedio anual de la Tasa Básica Pasiva TBP durante el último año (2018)9, i=5,97% anual, convertida a tasa efectiva mensual=0.4975%.	5,97%/12=0.4975%
e	Periodo "n" en meses o años	60 meses (5 años)
f	Cálculo por un periodo de 60 meses (5 años) con la siguiente fórmula valor presente de una anualidad por periodo, por consiguiente, al sustituir se obtiene. $\text{Derecho de llave} = \text{¢}166\,666,67 * \frac{1 - (1 + 0,004975)^{-60}}{0,004975} = \text{¢}8\,627\,150,53$	¢8 627 150.53

Valor en letras: ocho millones seiscientos veintisiete mil ciento cincuenta colones con cincuenta y tres céntimos.

Argumentos de función

VA

Tasa = 0.004975

Nper = 60

Pago = -166666.67

Vf = número

Tipo = número

= 8627150.529

Devuelve el valor presente de una inversión: la suma total del valor actual de una serie de pagos futuros.

Tipo es un valor lógico: para pago al comienzo del período = 1; para pago al final del período = 0 u omitido.

Resultado de la fórmula = ¢8,627,150.53

[Ayuda sobre esta función](#)

Aceptar Cancelar

B) Caso con la información de cinco periodos.

Los pasos para determinar el monto del crédito mercantil en el caso B, cuando se cuenta con la información de cinco periodos, son:

- Determinar las utilidades netas de cada periodo obtenidas (reales).
- Inversión total de capital de cada periodo.
- Obtener la tasa de interés “*i*” (Promedio anual Tasa Básica Pasiva).
- Calcular las utilidades esperadas de cada periodo.
- Obtener la diferencia de rendimiento excedente o excedente de utilidades de cada periodo.
- Sumar las diferencias de rendimiento de todos los periodos.

Ejemplo:

Se obtiene de la empresa, la siguiente la información: la utilidad neta de los últimos cinco periodos, la inversión total del capital en cada periodo, la tasa básica pasiva de interés prevaleciente, dada por el Banco Central (BCCR) para esos periodos y la utilidad esperada para cada periodo. Con esta información se calcula la utilidad esperada y las diferencias de rendimiento por periodo. Para calcular el derecho de llave su suman las diferencias de rendimientos.

Desarrollo:

Años	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Último año
Rubros					
Utilidad neta	₡2 400 000,00	₡2 650 000,00	₡3 400 000,00	₡5 300 000,00	₡7 000 000,00
Inversión total de capital	₡10 000 000,00	₡12 000 000,00	₡14 400 000,00	₡20 000 000,00	₡25 000 000,00
Tasa de interés (TBP del BCCR)	6,92	6,69	5,18	5,33	5,97
Utilidad esperada	₡669 000,00	₡802 800,00	₡745 920,00	₡1 066 000,00	₡1 492 500,00
Diferencia de rendimiento por periodo	₡1 731 000,00	₡1 847 200,00	₡2 654 080,00	₡4 234 000,00	₡5 507 500,00
Suma de las diferencias de rendimiento de todos los periodos	₡15 973 780,00				
Utilidad promedio	₡3 194 756,00	₡266 229,67			
Tasa de interés (TBP del BCCR promedio anual)	5,97	0,004975			
Tiempo	60				
VA	₡13 780 820,18				
VA	$(D12 * (1 - (1 + D13)^{-C14})) / D13$				
VA	₡13 780 820,18				
El monto del crédito mercantil es de: trece millones setecientos ochenta mil ochocientos veinte colones con dieciocho céntimos.					

9.2 Lucro cesante

El concepto de lucro cesante comprende la inactividad temporal del negocio por un tiempo razonable, debido al traslado del negocio a otro lugar, razón por la cual se estima un monto de utilidad dejada de percibir.

El valor del lucro cesante se estima de la siguiente manera:

- Se determina el total del capital invertido por la persona física o jurídica (incluye todo lo que le pertenece: terreno, construcciones, mobiliario, equipo, etc.)
- Se establece una tasa de rendimiento (tasa básica pasiva anual dada por BCCR).
- Se estima el periodo de posible inactividad del negocio mientras se reinstala.
- Se estima un monto de utilidad dejada de percibir del último periodo, mediante el rendimiento del capital invertido.
- Monto por los meses de inactividad.

Ejemplo:

Concepto	Valor
Total del capital invertido	¢ 50 000 000,00
Tasa básica pasiva anual (dada por el Banco Central)	5,97%
Periodo estimado para reinstalarse (meses)	3
Rendimiento mensual: (¢50 000 000 X 5,97% anual) / 12	¢ 248 750,00
Monto del lucro cesante ¢ 248 750,00 X 3 (meses)	¢ 746 250,00
Valor en letras: setecientos cuarenta y seis mil doscientos cincuenta colones exactos	

9.3 Diferencia inquilinaria o diferencia de alquileres

El arrendatario, debido al desalojo forzoso, es obligado a desalojar el local que ocupa, esta persona o razón social, entonces debe calcularse el monto igual al de la diferencia de las sumas pagadas por alquiler antes y después del traslado. Evidentemente esta diferencia corresponde a lo que se tenga que pagar demás en el nuevo local, en relación con el viejo, lo cual implica la pérdida por parte del arrendatario de la utilidad derivada de los aspectos contractuales fijados. Los plazos de los contratos de arrendamiento se fijan con una vigencia mínima de 3 años de conformidad con el artículo 70 de la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. No se calculará el valor por el concepto de diferencia inquilinaria cuando el afectado es dueño del inmueble.

Para estimar el monto de la diferencia de alquileres deben considerarse los siguientes aspectos:

- Determinar el monto de alquiler que el arrendatario paga en el local a desalojar, todo de conformidad con el contrato de arrendamiento si existiese.
- Determinar el tiempo que falta para la expiración del último contrato fijado.
- Calcular el monto de alquiler a pagar de un local en una zona parecida, que posea condiciones similares a las del local en vía de desalojo, o en su defecto, se puede calcular el monto de alquiler comercial real y actual de la propiedad a desalojar.

Ejemplo:

Una empresa que debe desalojar un local comercial, paga por concepto de alquiler mensual la suma de ¢300 000,00 y le faltan 24 meses para la expiración del contrato. ¿Cómo proceder para determinar el valor por la diferencia de alquileres?

Determinar el alquiler por el enfoque de las ventas comparables, para lo cual se debe realizar una investigación de mercado y determinar los valores de alquiler en sectores con condiciones comerciales similares y locales de parecida oportunidad.

En el supuesto de que el valor para el nuevo alquiler es de ¢ 400 000,00 mensuales, la estimación de la diferencia inquilinaria se realiza de la siguiente forma:

Conceptos por considerar	Valor
El monto de alquiler del nuevo local	¢400 000,00
El monto de alquiler del actual local	¢300 000,00
Diferencia mensual de los alquileres (¢400 000,00 - ¢300 000,00)	¢100 000,00
Meses faltantes para la expiración del contrato con el supuesto de que el dinero se cancela en el acto del desalojo n	24
Tasa básica pasiva del BCCR, i, promedio anual del último periodo, convertido a mensual (5,97%/12).	0.4975%
<p>Valor presente, VP, se aplica la fórmula de valor presente de una anualidad por periodo.</p> $\text{Valor presente} = \text{Diferencia mensual de los alquileres} \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$ $¢100\,000,00 \times \frac{1 - (1 + 0,004975)^{-24}}{0,004975} = ¢100\,000,00 \times 22,5697494 = 2\,256\,974,94$	¢2 256 974,94
Valor en letras: dos millones doscientos cincuenta y seis mil novecientos setenta y cuatro colones con noventa y cuatro céntimos.	

También el cálculo del valor presente se puede realizar con el programa Microsoft Excel, con la fórmula VA (Valor presente).

9.4 Mejoras no removibles

Son todas aquellas mejoras que, habiendo sido pagadas por el arrendatario no pueden ser removidas, o que al ser trasladadas se deterioran, de tal manera que, no podrían volverse a utilizar. Deben calcularse cuando, por ejemplo, el inquilino ha construido una pared, una pileta, una jardinera. Estas mejoras son pagadas en su valor de reposición, ya que se asume que el inquilino deberá construirlas otra vez en el futuro local.

Ejemplos de posibles mejoras no removibles:

Mejoras no removibles	Valor
Una pared divisoria de bloques de concreto repellada afinada y pintada de 4 m de largo y 2,40 m de alto, con un área de 9,6 m ² , a ¢80 000,00 / m ²	¢768 000,00
Una verja en tubo de hierro cuadrado de 1,25 cm x 1,25 cm con marco de hierro angular de 2 cm, pintada de 5,00 m de largo y 2,00 m de alto. Total a valorar 5 metros lineales a ¢60 000,00 / m	¢300 000,00
Rótulo de madera con marco de hierro de 2,00 m de largo por 1,50 m de ancho.	¢150 000,00
Valor total de mejoras no removibles.	¢1 218 000,00
Valor en letras: un millón doscientos dieciocho mil colones exactos.	

9.5 Mejoras al nuevo local

Al trasladarse el inquilino al nuevo local, cabe la posibilidad que este no tenga las condiciones necesarias para que el negocio pueda establecerse plenamente y poder así desarrollar su actividad, por lo que deben realizarse una serie de mejoras imprevistas que se deben considerar, por ejemplo, que sea necesario construir algunas divisiones internas o poner verjas, reforzar algunos portones, abrir un buque de puerta o ventana, etc.

En la determinación de este rubro, se podría considerar la inversión de capital en mobiliario, equipo y mercadería, y aplicar una tasa de 8% sobre dicha inversión, que representaría un gasto por imprevistos en el nuevo local.

Ejemplo:

Si la empresa posee una inversión de capital de ¢20 000 000,00 y se estima que por el tipo de actividad o negocio, los imprevistos son del 8% de su inversión, las mejoras al nuevo local se calculan de la siguiente manera:

$$¢20\,000\,000,00 \times 8\% = ¢1\,600\,000,00$$

Valor en letras: un millón seiscientos mil colones exactos

9.6 Gastos por desmontaje y montaje

Comprende aquellos gastos que, se efectúan al desmontar todos los equipos, mobiliarios, urnas estanterías, etc., así como el embalaje de toda la mercadería y enseres a trasladar, además, se deben considerar como un hecho que, una vez, en el nuevo local se deben colocar la estantería, el mobiliario, los enseres, así como procederse al reacomodo de toda la mercadería. Aquí se consideran el tipo de mano de obra, la cantidad de jornal y el tiempo para realizar el desmontaje y montaje.

a) Gasto por desmontar la estantería, así como el mobiliario y equipo con toda la instalación eléctrica.
Valor ¢150 000,00

b) Gasto por el embalaje de la mercadería estantería mobiliario y equipo, 1 trabajador en ocupación no calificada por 2 días 10358,55 según decreto ejecutivo 41434-MTSS.

Valor ¢20 717,10

Total de gastos por desmontaje y montaje ¢170 717,00

Valor en letras: ciento setenta mil setecientos diecisiete colones exactos.

9.7 Gastos y pérdidas por traslado o mudanza

Después del desmontaje, el inquilino debe trasladar todo su equipo, mobiliario, mercadería, etc. al nuevo local. El monto correspondiente debe ser cuantificado.

Para calcular los gastos por traslado se lleva a cabo un estudio detallado sobre la actividad del inquilino con el objeto de que al realizar un estudio en el mercado se puedan determinar las posibles zonas de traslado y así obtener la distancia aproximada donde se reubicará el negocio.

Se calcula de acuerdo con la naturaleza de lo que se trasladará y de su cantidad, entonces se debe realizar un estudio de mercado con diferentes compañías que hacen el traslado de mobiliario, equipo, mercadería, etc.

Generalmente, las empresas que se dedican a hacer traslados disponen de seguros, que cubren las posibles pérdidas que se puedan producir en el traslado, por lo que en el costo de la mudanza están incluidas.

9.8 Salarios caídos.

Se pretenden calcular los salarios recibidos por los empleados en el período de inactividad del negocio, debido al desalojo forzoso. Para determinar el monto de los salarios caídos se requiere determinar el período de inactividad y la planilla de los empleados reportada a la C.C.S.S último periodo o mes anterior al mes de inspección. Para cada empleado se calcula el salario por los periodos de inactividad. En la inspección del negocio se debe verificar la cantidad de empleados reportados a la CCSS, confrontando con los nombres con los observados en el negocio, si alguno se encuentra de vacaciones o incapacitado, se tiene que presentar la documentación de respaldo. También tomar nota de las funciones de los empleados al momento de la inspección

9.9 Papelería y publicidad

Se debe realizar el cálculo del monto por la papelería del comercio u oficina privada. Considera cualquier tipo de papelería membretada como sobres, factureros, tarjetas, etc., que tengan en reserva y que sea inutilizable por el cambio de dirección. Estos gastos se calculan con base en los precios de las imprentas y en la cantidad de papelería de reserva que tenga el negocio.

El reconocimiento por concepto de publicidad se hará cuando se deba informar del nuevo local a la clientela, por ejemplo, si se hace una nueva campaña publicitaria en prensa para dar a conocer la nueva ubicación y la fecha de puesta en operación.

9.10 Cuadro resumen de los rubros y su cálculo

El cuadro resumen contiene todos los rubros por considerar, con sus montos respectivos estimados y la suma de estos, obteniéndose el monto total, el cual se escribe en números y en letras.

10. Situaciones especiales

El valuador deberá levantar actas de hechos para asentar cualquier situación especial que se presente, como por ejemplo el rechazo del propietario a colaborar o a que se entre a la propiedad. Ver Anexo 2

11. Bibliografía

ATSA. (2017) Normas Internacionales de Valuación 2017 España

Delfín Fernández Martínez, *La valoración de negocios a efectos expropiatorios* Reflexiones Num 9-I/09, p Delfín Fernández Martínez

Directriz VA-001-2012 “Guía de Valoraciones Administrativas”

Escoto, R. *El Proceso Contable*. (2013) EUNED.

Fernández M D, (2009) *La valoración de negocios a efectos expropiatorios* Reflexiones Num 9-I/09, p Recuperado de <https://docplayer.es/38639429-Sumario-num-9-i-2009-articulos.html>
Ley de Expropiaciones No 7495 y sus reformas.

International Accounting Standards Board, (2019) IASB) *Norma Internacional de Contabilidad nº 38 (NIC 38), Activos intangibles*.

Merino S. J. (1998) *Matemática Financiera e Ingeniería Económica. Una introducción a las finanzas*. T&C Impresos.

Anexo 1. ACTA DE ENTREVISTA:

ACTA DE ENTREVISTA

Presentes en _____, a las _____ horas _____ minutos, del día _____
 de _____ del 2020, el señor(a) _____
 cédula No. _____ en su
 condición _____
 de _____ de la
 empresa _____; el señor
 _____ quien funge como
 testigo y los funcionarios de la Dirección de Arquitectura e Ingeniería de la Caja
 Costarricense de Seguro Social, Valuadores _____
 _____ y de acuerdo con
 las facultades conferidas en el artículo 22 de la ley 7495 ley de Expropiaciones, se procede a requerir
 de la persona entrevistada, información sobre los siguientes aspectos:

Leída la presente acta a los entrevistados, se da por terminada la gestión y firmamos a las ____ horas del _____ de 2020. ***En este acto se entrega copia al entrevistado.***

Nombre:
Cédula

Funcionario CCSS
Cédula

ESTUDIO SOBRE DERECHOS AFECTADOS									
Propietario del negocio:					Cédula				
Representante legal					Cédula				
Nombre del negocio					Teléfono				
Sub-arrendatario					Cédula				
Propietario del inmueble									
Actividad económica					área estimada				m2
Tiempo de operar el negocio, por el dueño del inmueble			Por el arrendatario				Por el sub-arrendatario		
Patente (s) a nombre de							Monto		
Monto de alquiler:					por mes, pagado a				
Tiene contrato escrito de arrendamiento del local?		si		no					
Vigencia del contrato, de					hasta				
Ha tenido variaciones en el monto pagado (últimos 3 años)		si		no	Fecha de fundación				
Fundó el negocio?		si		no	Fecha de fundación		Monto		
Compró el negocio?		si		no					
Ha tenido ofertas de compra?		si		no	Monto ofrecido:				
Lleva libros de contabilidad?		si		no					
Tiene comprobantes?		si		no					
Tiene auxiliar de ventas?		si		no					
Está al día?		si		no					
Vende al por mayor?		si		no					
Vende sólo al detalle?		si		no					
Es declarante de renta?		si		no					
Bajo qué nombre?									
Es contribuyente del régimen simplificado?		si		no					
Periodos presentados:					Último periodo:				
Con gravable					Con déficit				
Si no lleva contabilidad, indicar monto de ventas netas:							por año		
Si no lleva registros contables, estime e indique lo siguiente:									
a) Monto ventas netas de la actividad									
b) Utilidad bruta anual:					y/o				%
c) Utilidad neta anual:					y/o				%
Se asigna salario personal?		si		no	Monto por mes:		¢		
Incluye dicho salario en la estimación de la utilidad neta?		si		no					
Actividad que se afecta									
Si se le indemniza, continuará con el		si		no					
Dónde se instalaría?					Posible alquiler:				
Posible tiempo de inactividad del negocio:									
Estimación de gastos por traslado, incluyendo deterioro:					Estimación de gastos por desmontaje y montaje de activos:				
Número de empleados que dependen del negocio:					(incluido el dueño)				
Paga planillas de la CCSS?		si		no	Última pagada				
En cuanto estima el perjuicio?									
Nota: en respaldo a lo anterior, aportar fotocopia de contratos, planillas, patentes, recibos de alquiler, etc.									
Lugar y fecha:									
Funcionario CCSS					Entrevistado:				

Anexo 2. ACTA DE NEGACIÓN:

**ACTA DE NEGACION DE INGRESO PARA EFECTUAR VALORACIÓN TECNICA
Proyecto ABC**

Al ser las _____ horas del día _____, los suscritos

hacemos constar que nos hicimos presentes en San José Paseo Colón,

a efectos de realizar la valoración en la propiedad número:

1- _____-000. Y el sr@ _____

_____ quien manifiesta ser: _____ no nos
permite el ingreso a dicha propiedad.

Firma de valuador: _____

Firma del testigo: _____