

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	ECCIÓN DE RECURSOS MATERIA	214-30501012916700-2017-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	05 - TURRIALBA				
Distrito:	01 - TURRIALBA				
Localidad:	EL RECREO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA IGLESIA CATÓLICA 100 METROS OESTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	C - 1867120 - 2015		229,00 m2		
Identificador Predial	30501012916700		208,84 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	9,65%	20,16 m2	Demasia	SÍ
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢7.355.251,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢12.352.910,30			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢19.708.161,30			
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL CIENTO SESENTA Y UNO COLONES 30/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢12.352.910,30			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
PROPIEDAD DEL BNCR. Se detalla estado actual. Se valora con medida que indica plano de catastro					
Nombre del Perito					
Randall Elizondo Murillo					
Tipo de Profesional					
Ingeniero civil					
Firma del Perito					
Número de registro	IC- 5860	Emp.	Identificación N°	502190843	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	2 noviembre 2017	Fecha informe:	2 noviembre 2017		
Números telefónicos para contacto		8384 - 9132 / 2236 - 7762			
Correo electrónico / Dirección WEB		elizondomurillo@ice.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-30501012916700-2017-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		20.000,00		34.500,00		25.000,00				0,00		
ÁREA	229	2.000,00	2,0400	300	1,0900	250	1,0300	1,0000		1,0000		
FRENTE	13,7	20	0,9100	15	0,9780	10	1,0820	1,0000		1,0000		
REGULARIDAD	0,75	1	0,8700	1	0,8700	1	0,8700	1,0000		1,0000		
TIPO VÍA	2	4	1,1420	4	1,1420	5	1,2210	1,0000		1,0000		
PENDIENTE	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		
SERVICIOS 1	2	1	1,0300	1	1,0300	1	1,0300	1,0000		1,0000		
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		
NIVEL	5	0	0,8610	2,5	0,9280	3	0,9420	1,0000		1,0000		
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		1,6357		1,0124		1,1486		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		32.713,52		34.926,50		28.716,24						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	0,0000		Área afectada		0,00 m2							
	0,0000		Área afectada		0,00 m2							
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€32.119 /m2			Valor ajustado	€32.119 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000			Área	229,00 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€32.119,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7.355.251,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle pública con 14,64 metros					Calle pública						
SUR	Miguel Sánchez Solano					Vivienda						
ESTE	Marina Araya González					Vivienda						
OESTE	Francisco y Emilia Gómez Aguilar					Vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
											PRECISIÓN	4,00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
1	533.428				1.094.709				859			
2	533.441				1.094.712				849			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Lote sin construcciones			Oferta		50022727			02/11/2017			
				Coordenadas		Este	533.248	Norte	1.094.492			
2	Lote sin construcciones			Oferta		83173039			26/08/2017			
				Coordenadas		Este	533.085	Norte	1.094.199			
3	Lote con casa			Oferta		25561255			21/08/2017			
				Coordenadas		Este	533.347	Norte	1.091.776			
4												
				Coordenadas		Este		Norte				
5												
				Coordenadas		Este		Norte				

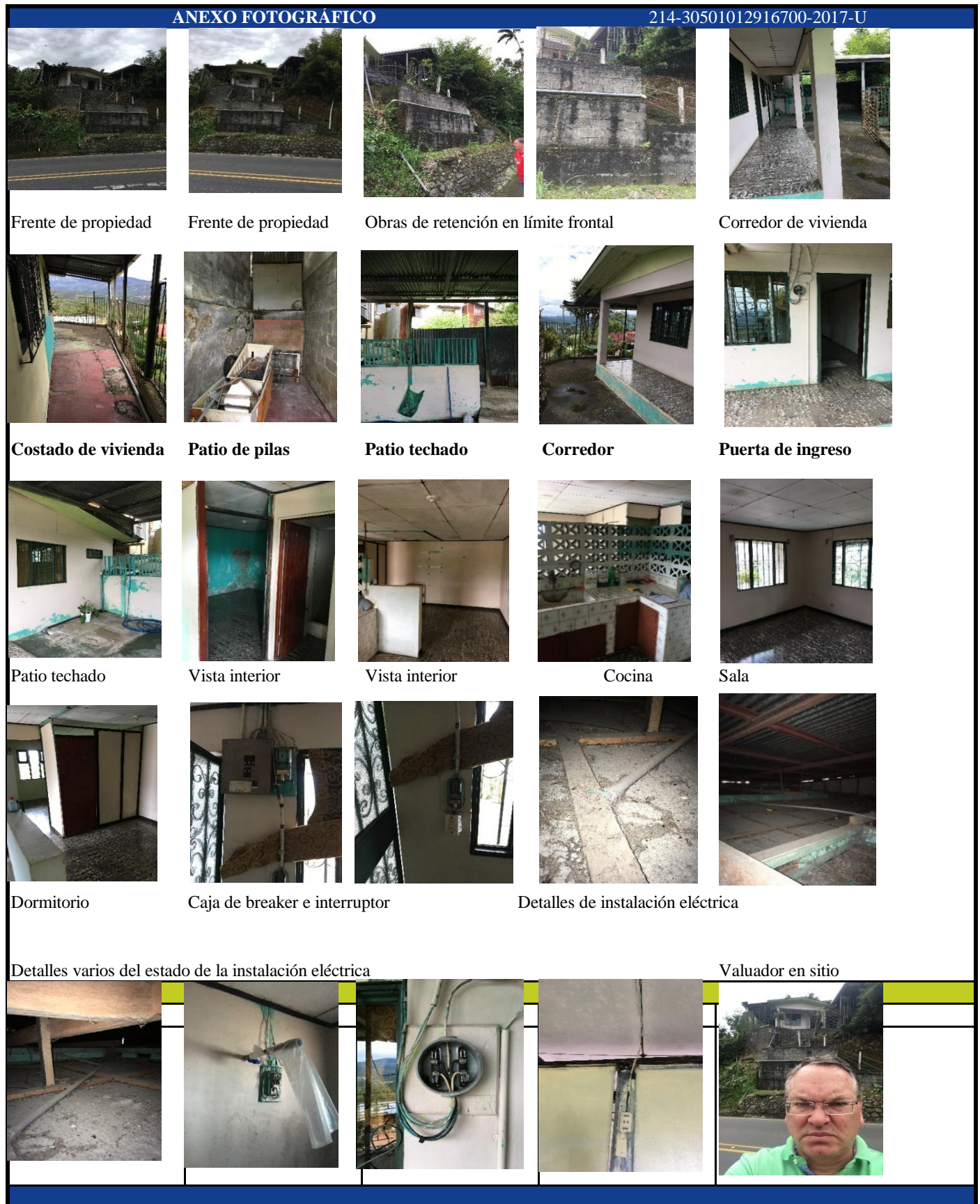
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30501012916700-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Sólo Agua				Actividad del lugar
RESIDENCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	13,70 m		Nivel sobre calle:	5,00 m	
Fondo:	12,14 m		Pendiente %	10	
Relación:	0,88613139		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Regular	
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 77,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		NO HAY			
01/12/2017					
OBSERVACIONES					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30501012916700-2017-U			
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Vivienda principal	45,00	260.000	11.700.000	50	30	I	0,5200	0,9191	5.591.790,00	23,9	124.262	
Vivienda secundaria	30,00	210.000	6.300.000	40	15	I	0,7422	0,9191	4.297.590,00	27,3	143.253	
Corredor	8,40	130.000	1.092.000	50	30	I	0,5200	0,9191	521.900,40	23,9	62.131	
Patio de pilas	9,60	85.000	816.000	40	30	R	0,3438	0,8190	229.766,40	11,3	23.934	
TOTAL	93,00		19.908.000						10.641.046,80			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Muro al frente	42,50	30.000	1.275.000	40	30	R	0,3438	0,8190	358.997,50	11,3	8.447	
Muro costado este	10,00	150.000	1.500.000	40	30	I	0,3438	0,9191	473.980,00	12,6	47.398	
Patio techado	18,00	85.000	1.530.000	30	15	I	0,6250	0,9191	878.886,00	17,2	48.827	
TOTAL			4.305.000						1.711.863,50			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢10.641.046,80									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢1.711.863,50									
VALOR TOTAL			¢12.352.910,30									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-30501012916700-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente	Avance:	Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:		Número permiso construcción:	
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 45,00 m2	Porcentaje de cobertura: 20%	Año de construcción: 1987	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura: Mampostería	Sistema eléctrico:		
Paredes: Mampostería	Entubado Conduit: <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>		
Entrepiso: No	Porcentaje: <u>75%</u>		
Techos: Madera	Caja breaker: <u>SI</u>		
Cubierta: HG	Interruptor: <u>Cuchilla</u>		
Cielos: Fibrolit	Estado General: <u>Deficiente</u>		
Pisos: Mosaico	Gas LP: <u> </u> Ubicación: <u> </u>		
Fachada: Corredor			
Aposentos: 2 dormitorios, 1 baño, sala comedor, cocina, corredor, pilas	Estado Físico y Mantenimiento:		
Baños: 1 baño no enchapado	Paredes: <u>Regular</u> Cielos: <u>Regular</u>		
Otros:	Pisos: <u>Regular</u> Cubierta: <u>Regular</u>		
Red de agua caliente: No			
Tanque captación de agua: No			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME			
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos: <u>Leve</u>	Paredes: <u>Ninguno</u>	Pisos: <u>Leve</u>	Cielos: <u>Leve</u>
Pisos: <u>Leve</u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
SE DETALLA EN HOJA DE OBSERVACIONES LA LISTA DE DEFICIENCIAS QUE DEBEN SER SOLVENTADAS PARA QUE LA VIVIENDA PUEDA HABITARSE.			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-30501012916700-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 30,00 m2		Porcentaje de cobertura: 14% Año de construcción: 2002	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura Madera con fibrolit a un forro		Sistema eléctrico:	
Paredes Madera con fibrolit a un forro		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>	
Entrepiso No		Porcentaje <u>95%</u>	
Techos Madera		Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta HG		Interruptor <u>Cuchilla</u>	
Cielos No		Estado General <u>Regular</u>	
Pisos Ocre		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada Pared frontal		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos 1 dormitorio, 1 baño, 2 sala, cocina		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
Baños baño no enchapado		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Otros 			
Red de agua caliente No			
Tanque captación de agua No			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME			
Fisuras		Repellos <u>Ninguno</u>	
		Paredes <u>Ninguno</u>	
		Pisos <u>Leve</u>	
		Cielos <u>Leve</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
SE DETALLA EN HOJA DE OBSERVACIONES LA LISTA DE DEFICIENCIAS QUE DEBEN SER SOLVENTADAS PARA QUE LA VIVIENDA PUEDA HABITARSE.			



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30501012916700-2017-U



Vivienda secundaria



Sala



Cocina



Techo y sistema eléctrico



Paredes a un forro y detalles eléctricos



Paredes a un forro y detalles eléctricos



Piso de ocre



Tipo de paredes



Sala



Mueble de cocina



Techo






Termoducha e interruptor en baño



Baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

214-30501012916700-2017-U

La propiedad cuenta con dos viviendas, en ambas se deben realizar reparaciones par poder habitarlas.

Del mismo modo se deben realizar reparaciones en instalaciones deficientes como el área de pilas, donde hay una pared que no cuenta con viga corona, así como en los muros de retención al frente y al costado este que evidencian muy poco mantenimiento y principalmente el del frente de la propiedad en el cual se observan grietas y se compone de bloques de concreto de 12 x 20 x 40.

La instalación eléctrica de la vivienda secundaria tiene su interruptor en la caja de breaker de la vivienda principal, su estado es regular, mientras el estado de la instalación eléctrica de la vivienda principal es deficiente.

En términos generales presenta un estado de conservación que requiere reparaciones importantes, a nivel principalmente de instalación eléctrica, paredes, instalación mecánica, pintura y acabados, esto para ambas viviendas.

Se detalla la lista de deficiencias que presenta la propiedad en sus condiciones actuales, las cuales deben ser solventadas para poder habitar ambas viviendas:

Cuenta solamente con servicio de agua, el servicio eléctrico se encuentra desconectado, sin medidor.

La base del medidor se encuentra vacía.

En vivienda principal faltan puertas internas y termoducha en baño, así como accesorios eléctricos. Se debe realizar la instalación eléctrica, reponer elementos faltantes, sustituir acabados deficientes y dar acabado de pintura. En patio de pilas se debe proveer de viga corona la pared trasera.

En vivienda secundaria faltan puertas internas, así como accesorios eléctricos. Se debe modificar la instalación eléctrica, reponer elementos faltantes, reforzar estructura de madera de paredes, sustituir acabados deficientes dar acabado de pintura.

Se debe revisar, dar mantenimiento y reforzar los elementos que funcionan como muros de retención tanto en el costado este de la propiedad como en su límite frontal, para evitar potenciales riesgos por socavación y empuje sobre estos muros.

1	2	3	4	5

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable	
Posee servicio activo:	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad.	
Nombre del proveedor del servicio:	
Número telefónico del proveedor:	
Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio:	
Nombre del abonado:	
Observaciones:	

Servicio eléctrico	
Posee servicio eléctrico activo:	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad.	
NISE 190614 / Medidor 1175134	
Nombre del proveedor del servicio: ICE	
Número telefónico del proveedor: ND	
Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio:	
Nombre del abonado: Marina Araya Gonzalez	
Observaciones: Vecino costado este de propiedad.	

1	2	3	4	5

3/12/2017

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 129167—000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 129167 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TURRIALBA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 14,64 MTS
SUR : MIGUEL SANCHEZ SOLANO
ESTE : MARINA ARAYA GONZALEZ
OESTE : FRANCISCO Y EMILIA GOMEZ AGUILAR

MIDE: DOSCIENTOS OCHO METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0953279-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 129167 Y ADEMAS PROVIENE DE TIT VIV CAMP

VALOR FISCAL: 14,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00171186-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08 DE JULIO DE 2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 3-Diciembre-2017 a
las 15.08.12 horas
Emitido el 03-12-2017 a las 17:02 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

1	2	3	4	5

Wants: Call "Kilgus"
See manager: Condon
Callers:
Ely: Young / John
Morgan
Order: Joe Green
Parties: 4
Email: Green
Location:

Se declara a los presentes que las firmas reunidas en esta
hoja de adhesivos del 2007 se entregaron todas a las
autoridades correspondientes, conforme al orden N° 11 de
Ejecución y a la Ley de Cambio Monetario, N° 2896.

DIRECCION DE SUPERVISION REGISTRAL

Dirección de Servicios
CERTIFICA
 QUE LA PRESENTACIÓN DE ESTE FOLIO EN ORIGINAL,

Al Sr. _____ Dpto. _____ Subdpto. _____ Sección _____

Expediente N.º _____ Año _____ del Registro de _____

con el contenido siguiente: a la página _____ de _____

En su parte _____ y la _____, tiene por objeto _____

Nada de lo anterior tiene que pagar de derechos a favor de _____

Firmas: _____


 SPARTAN
 SERVICE
 GROUP

1	2	3	4	5

VALORACION DEL TERRENO

Para estimar el valor del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en determinar el valor de un terreno a partir del valor de terrenos con características similares y comparables. Para esto se procede a homologar mediante la utilización de fórmulas de acuerdo con la directriz VA - 03 – 2008 del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

Los factores son los siguientes:

FACTOR	FÓRMULA						
Extensión	$Fe = (\text{área del lote tipo} / \text{área del terreno a valorar})^n$						
Frente	$Ff = (\text{frente del terreno a valorar} / \text{frente del lote tipo})^{0.25}$						
Regularidad	$Fr = (\text{área del terreno a valorar} / \text{área del menor rectángulo circunscrito})^{0.25}$						
	$Frc = Frv / Fri$						
Nivel	Sobre nivel $Fsn = \text{Exp}(-0.03 \times \text{sobre nivel})$						
	Bajo nivel $Fbn = \text{Exp}(-0.05 \times \text{sobre nivel})$						
	Factor de nivel resultante $Fnr = (Frv / Fri)$						
Pendiente	$Fpc = \text{Exp}((\text{pendiente del lote tipo} - \text{pendiente del lote a valorar}) / 78)$						
Tipo de vía	$Fv = \text{Exp}((\text{Tipo de vía lote a valorar} - \text{Tipo de vía del lote tipo}) \times -0.06646)$						
Servicios públicos 1	$Fs1 = \text{Exp}((\text{Servicios del lote a valorar} - \text{Servicios del lote tipo}) \times 0.03)$						
Servicios públicos 2	$Fs2 = \text{Exp}((\text{Servicios del lote a valorar} - \text{Servicios del lote tipo}) \times 0.03)$						
Ubicación	$Fucc = \text{Exp}((\text{ubicación del inmueble a valorar} - \text{ubicación del lote tipo}) \times -0.0255)$						

1	2	3	4	5