

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)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4000001021	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°	229,00 m ²		
Identificador Predial	208,84 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	9,65%	20,16 m ²
			Demasía 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		
Número de registro	IC- 5860	Emp.	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Identificación N° 502190843		
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 φ/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		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL										
VALOR TOTAL DEL TERRENO										
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 Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ VARIOS Clase social Media Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 200 m Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 50 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO a 3000 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m
Medidores instalados	Sólo Agua	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 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
01/12/2017	NO HAY		
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																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
TOTAL			-						-																				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																													
CONSTRUCCIONES																													
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
VALOR TOTAL																													
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																								
				Factor Depre.	Factor de Depreciación																								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado																								
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición																								
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente																								
Edad	Edad del bien (años de construido)																												
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																									

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: 45,00 m² Porcentaje de cobertura: 20% Año de construcción: 1987**DETALLE DE ELEMENTOS**

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES:	1	Sistema eléctrico:
Estructura	Mampostería		Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Paredes	Mampostería		Porcentaje	75%	
Entrepiso	No		Caja breaker	SI	
Techos	Madera		Interruptor	Cuchilla	
Cubierta	HG		Estado General	Deficiente	
Cielos	Fibrolit		Gas LP	Ubicación	
Pisos	Mosaico				
Fachada	Corredor				
Aposentos	2 dormitorios, 1 baño, sala comedor, cocina, corredor, pilas				
Baños	1 baño no enchapado				
Otros					
Red de agua caliente	No				
Tanque captación de agua	No				

Fisuras

Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Leve	Cielos	Leve
Pisos	Leve						

Apreciación visual de desplome**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0,0%
2			del monto del crédito destinado a construcción
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:**

VC01

NÚMERO DE NIVELES: 1

Sistema eléctrico:

Estructura Madera con fibrolit a un forro
 Paredes Madera con fibrolit a un forro
 Entrepiso No
 Techos Madera
 Cubierta HG
 Cielos No
 Pisos Ocre
 Fachada Pared frontal
 Aposentos 1 dormitorio, 1 baño, 2 sala, cocina
 Baños baño no enchapado
 Otros
 Red de agua caliente No
 Tanque captación de agua No

Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Porcentaje	95%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Cuchilla	
Estado General	Regular	
Gas LP	Ubicación _____	

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Regular	Cubierta	Regular

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Leve	Cielos	Leve
Pisos	Leve						

Apreciación visual de desplome**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

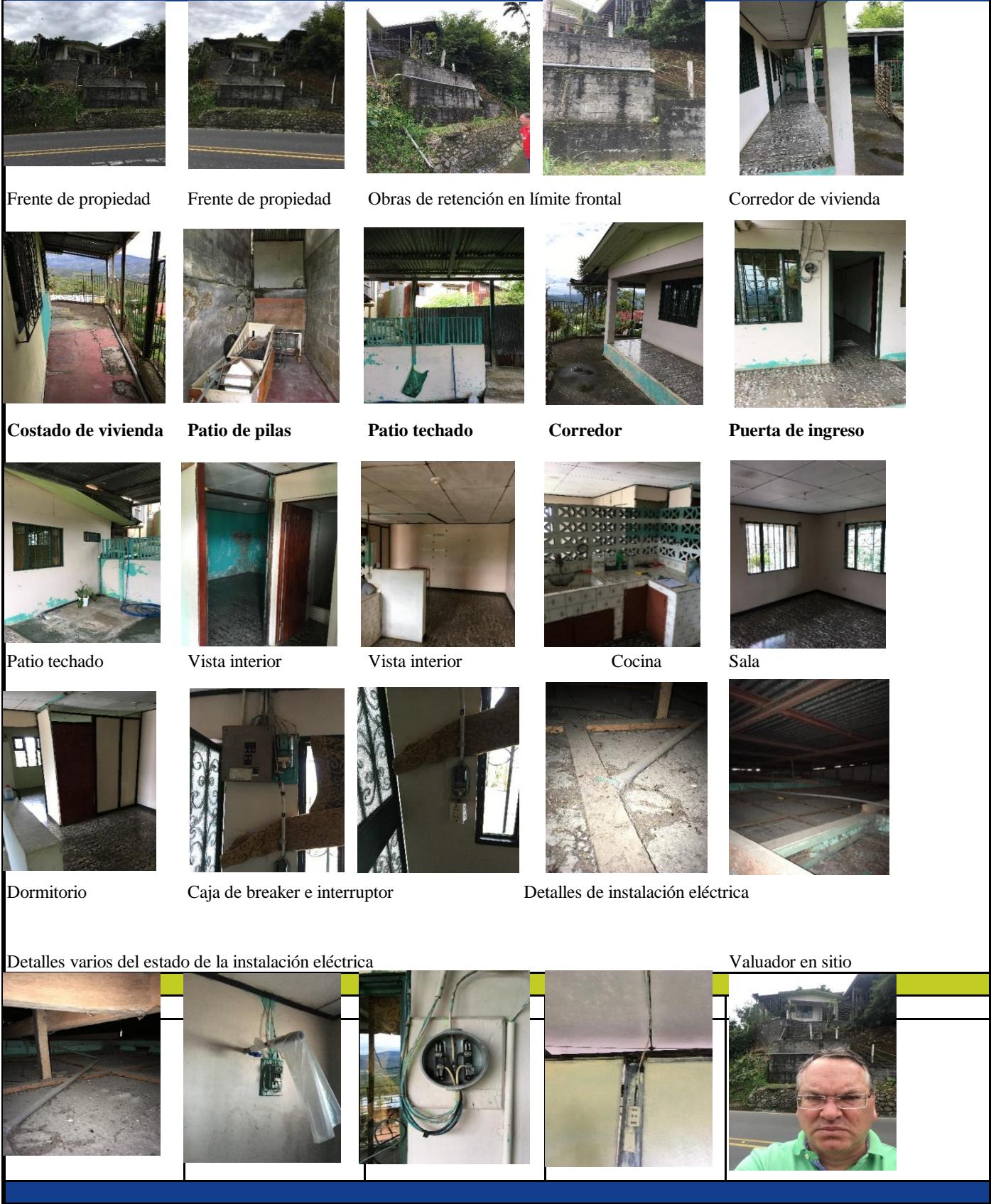
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

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



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



OBSERVACIONES

214-30501012916700-2017-U

La propiedad cuenta con dos viviendas, en ambas se deben realizar reparaciones para 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 termoducta 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 técnico



FORMULARIO 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.	
Nombre del proveedor del servicio:	
Número telefónico del proveedor:	
Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio :	
Nombre del abonado :	
Observaciones:	

1	2	3	4	5

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30501012916700-2017-U

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 ADEMÁS 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

PLANO CATASTRADO

214-30501012916700-2017-U

INSCRIPCION: 3-1867120-2015 CATASTRO NACIONAL		CATASTRO NACIONAL 2015-3-08480-C 27/11/2015 13:43:10																									
<p>UBICACION AVENIDA TUCUMÁN ESCALA: 1:50.000</p>		<table border="1"> <tr><td>UNICA</td><td>ARMY</td><td>ARMY</td></tr> <tr><td>201</td><td>71756</td><td>71756</td></tr> <tr><td>202</td><td>56547</td><td>56547</td></tr> <tr><td>203</td><td>56545</td><td>56545</td></tr> <tr><td>204</td><td>56543</td><td>56543</td></tr> <tr><td>205</td><td>56542</td><td>56542</td></tr> <tr><td>206</td><td>56541</td><td>56541</td></tr> <tr><td>207</td><td>56540</td><td>56540</td></tr> </table> <p>LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONO ABERTO. ESTRUCTURA LIBRE. ESTRADO OBLIGA A QUE EL ANCHO MINIMO DE CADA CALLE sea de 3,00 mts. DENTRO DE LA CALLE NO HABRÁ OBSTACULOS. TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO Q-85279-1991.</p>		UNICA	ARMY	ARMY	201	71756	71756	202	56547	56547	203	56545	56545	204	56543	56543	205	56542	56542	206	56541	56541	207	56540	56540
UNICA	ARMY	ARMY																									
201	71756	71756																									
202	56547	56547																									
203	56545	56545																									
204	56543	56543																									
205	56542	56542																									
206	56541	56541																									
207	56540	56540																									
<p>Dijo lo de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Información Pública ESTE PLANO ES CATASTRO PARA RECOTIZACION DE MEDIDA</p> <p>CATASTRO NACIONAL 2015-3-08480-C 27 NOV 2015 ANOTADO</p>																											
FINCA INSCRIPTA: FOLIO REAL 3 129167-000 AREA SEGURO REGISTRO 228,84 m ²		SITIO EN RECONO DISTRITO 1 TURRALBA CANTON 3 TURRALBA PROVINCIA 2 CATAAGO																									
AREA: 229 m ² ESCALA: 1:500		FECHA: NOVIEMBRE 2015																									
		PROTÓCOLO TOMO: 18696 FOLIO: 044																									

PROTECCION DE LOS DERECHOS INDUSTRIALES

Dimensiones de la vivienda CERTIFICA QUE LA PRESENTE ES CORRECTA DE MI CONOCIMIENTO. Año _____ Piso _____ Cuenta _____ Dirección _____ Domicilio _____ Tel. _____ del Municipio _____ que el dimensionamiento _____ es correcto _____ De acuerdo con lo establecido en el Código de Construcción y demás normas que rigen el desarrollo de la actividad. Firma _____	
--	---

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 $Fnr = (Fnv / Fni)$						
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