

| AVALÚO DE FINCA URBANA | | | | INFORME DE AVALÚO | |
|---|------------------------------------|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|
| OFICINA | 073 | DOTA | 073-11701046466400-2017-U | | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | | COBRO JUDICIAL | | | |
| NOMBRE DEL SOLICITANTE (S) | | | | | |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | | | Céd. Jurídica 4-000-001021 | | |
| NOMBRE DEL PROPIETARIO (S) | | | | | |
| AUTO SERVICIO SOLÍS S.A. | | | Céd. Jurídica 3-101-335650 | | Proporción de Derechos 100% |
| NOMBRE DEL DEUDOR (S) | | | | | |
| SOLÍS | PORRAS | JORGE ENRIQUE | Céd. Identidad 3-0236-0777 | | |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | | | |
| Provincia: | 01 - SAN JOSE | | | | |
| Cantón: | 17 - DOTA | | | | |
| Distrito: | 01 - SANTA MARÍA | | | | |
| Localidad: | SANTA MARÍA | | | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | | | |
| Santa María, Dota, del almacén de suministros de Coopedota, 200 metros al este, mano derecha. | | | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | | | |
| Inscripción de | la Finca | Según el Registro y el Plano | | | |
| Plano de catastro N° | SJ-619520-1986 | | 360,00 m2 | | |
| Identificador Predial | 11701046466400 | | 360,00 m2 | | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0,00% | 0,00 m2 | Demasia | NO |
| AVALÚO | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | ¢29.721.240,00 | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | ¢33.663.607,60 | | |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | | | ¢63.384.847,60 | | |
| VALOR EN LETRAS: SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES CON 60/100 | | | | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 12 | meses | Ámbito mínimo de mercado potencial Local | | |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ¢33.663.607,60 | | | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | | | | |
| SÍ | | | | | |
| OBSERVACIONES GENERALES | | | | | |
| Avalúo con fines de Cobro Judicial. | | | | | |
| Nombre del perito: René Cruz Sandoval | | | | | |
| Tipo de profesional: Ing. Agrónomo | | | Firma del perito | | |
| Número de registro: | N° 1581 | Emp. | Identificación N° 7-0047-0728 | | |
| Nombre de la empresa: PROYECTOS CRUZBER S.A. | | | | | |
| Nombre y firma del representante legal de la empresa: René Cruz Sandoval | | | | | |
| Fecha inspección: | 12 julio 2017 | | Fecha informe: 14 julio 2017 | | |
| Números telefónicos para contacto | 2552-38-33, 2553-29-07, 8860-12-92 | | | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | cruzber@ice.co.cr | | | | |

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | | | 073-11701046466400-2017-U | | | | | | |
|---|---|--|-------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|--------|----------------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | |
| Características | | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | | 1 Factor | | 2 Factor | | 3 Factor | | 4 Factor | | 5 Factor | |
| VALOR €/m2 | | | 86.400,00 | | 86.400,00 | | 92.600,00 | | 89.909,00 | | 94.400,00 | |
| Área | | 360,00 m2 | 219,61 | 0,9025 | 254,45 | 0,9267 | 243,68 | 0,9192 | 524,00 | 1,1139 | 440,00 | 1,0556 |
| Nivel | | 0,00 | 0,00 | 1,0000 | 0,00 | 1,0000 | 0,00 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 0,00 | 1,0000 |
| Frente | | 12,50 | 10,40 | 1,0632 | 9,50 | 1,0958 | 12,40 | 1,0027 | 15,34 | 0,9027 | 16,00 | 0,8839 |
| Forma | | R | R | 1,0000 | R | 1,0000 | R | 1,0000 | R | 1,0000 | R | 1,0000 |
| Pendiente | | 0 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 |
| Ubicación | | Medianero | Medianero | 1,0000 | Medianero | 1,0000 | Medianero | 1,0000 | Medianero | 1,0000 | Medianero | 1,0000 |
| Servicios 1 | | 4 | 4 | 1,0000 | 4 | 1,0000 | 4 | 1,0000 | 4 | 1,0000 | 4 | 1,0000 |
| Servicios 2 | | 16 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 |
| Tipo de Vía | | 3 | 3 | 1,0000 | 3 | 1,0000 | 2 | 0,9374 | 2 | 0,9374 | 1 | 0,8788 |
| | | | | 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 | | | 0,9595 | | 1,0155 | | 0,8640 | | 0,9426 | | 0,8200 | |
| Valores Homologados | | | 82.904,08 | | 87.737,29 | | 80.004,97 | | 84.745,72 | | 77.404,21 | |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | FACTOR | | DETALLE | | | | | | | | |
| | | 1,0000 | | Área afectada | | | | 0,00 m2 | | | | |
| | | 1,0000 | | Área afectada | | | | 0,00 m2 | | | | |
| | | 1,0000 | | Área afectada | | | | 0,00 m2 | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | |
| Valor conclusivo | | €82.559 /m2 | | Valor ajustado | | €82.559 / m2 | | Valor unitario Mejoras al Terreno | | | | |
| Factor secciones | | 1,0000 | | Área | | 360,00 m2 | | €0 / m2 | | | | |
| | | VALOR UNITARIO FINAL | | | | €82.559,00 /m2 | | Tipo propiedad | | Lote | | |
| | | VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | €29.721.240,00 | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | | |
| NORTE: | | CALLE PÚBLICA, FRENTE DE 12,5 METROS | | | | | ASFALTADA | | | | | |
| SUR: | | URECE S.A. | | | | | VACÍO | | | | | |
| ESTE: | | MARGARITA CALDERÓN UREÑA Y ROSA ROMERO CALDERÓN Y URECE S.A. | | | | | VACÍOS | | | | | |
| OESTE: | | MARÍA ISABEL UREÑA CECILIANO | | | | | VACÍO | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | | | | | | |
| VÉRTICE | | ESTE | | | | | NORTE | | | | Altitud | |
| 1 (frente) | | 503.472 | | | | | 1.067.558 | | | | 1.561 | |
| 2 (frente) | | 503.462 | | | | | 1.067.563 | | | | 1.561 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | | |
| N° | Descripción | | | | | Tipo información | | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | |
| 1 | Santa María, 125 metros sur del Banco Nacional, lote de 219,61 m2 a €80.000/m2, ajuste IPC a hoy a €86.400/m2, a Jairo G. Vargas V.-BNCR. | | | | | Base de Datos | | | | | 14/02/2012 | |
| | | | | | | Coordenadas | | Este | 503.183 | Norte | 1.067.350 | |
| 2 | Santa María, de la esquina noreste de la iglesia, 25 metros norte, lote y casa de 254,45 m2 a €80.000/m2, ajuste IPC a €86.400/m2 a Rubén Chacón P.-BNCR. | | | | | Base de Datos | | | | | 15/03/2012 | |
| | | | | | | Coordenadas | | Este | 503.486 | Norte | 1.067.403 | |
| 3 | Santa María, de la esquina noroeste del parque, 250 metros oeste, carretera a San Marcos, lote y negocio comercial de 243,68 m2 a €97.474/m2, ajuste IPC a hoy a €92.600/m2, Mario C. Madrigal M.-BNCR. | | | | | Base de Datos | | 2541-12-00, 8667-61-21 | | | 10/09/2014 | |
| | | | | | | Coordenadas | | Este | 503.044 | Norte | 1.067.416 | |
| 4 | Santa María, Dota, costado oeste del palacio municipal, lote y casa de 524 m2 de terreno a €94.641/m2, ajuste IPC a hoy a €89.909/m2, a Silvia Chacón G.-BNCR. | | | | | Base de Datos | | 2541-20-15, 8825-73-37 | | | 27/10/2014 | |
| | | | | | | Coordenadas | | Este | 503.324 | Norte | 1.167.385 | |
| 5 | Mapa de Valores Base (DGT) al 2010, zona homogénea 117-01-U01 (Comercio Santa María), terrenos de 440 m2 a €80.000/m2, ajuste IPC a €94.400/m2. | | | | | Base de Datos | | | | | 14/07/2017 | |
| | | | | | | Coordenadas | | Este | | Norte | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | | 073-11701046466400-2017-U | |
|---|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | | |
| Tipo de ruta | Calle local | | Caño | SÍ | Sistema Sanitario |
| Material | Asfalto | | Cuneta | NO | Tanque séptico |
| Ancho de vía | 14,00 m | | Cordón | SÍ | Alcantarillado pluvial |
| Acera | SÍ | 1,80 metros | ACCESO A LA FINCA | | Calle pública |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | SÍ | ICE | Internet por cable | SÍ | Clase social |
| Alumbrado | SÍ | Coopesantos | Jardines y parques | SÍ a 250 m | Media |
| Electricidad | SÍ | Coopesantos | Transporte público | SÍ a 200 m | Clase social zonas cercanas |
| Agua potable | SÍ | Municipal | Edificios comerciales | SÍ a 100 m | Media |
| Señal celular | SÍ | Varios | Recolección de basura | SÍ a 1 m | Densidad poblacional |
| TV por cable | SÍ | Edificios públicos / comunales | SÍ a 200 m | SÍ | Actividad del lugar |
| Medidores instalados | Teléfono Agua y Electricidad | | | | Vivienda |
| CAJICULTURA. Comercio y servicios. Turismo. | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | | | |
| Frente principal: | 12,50 m | | Nivel sobre calle: | 0,00 m | |
| Fondo: | 28,82 m | | Pendiente % | 0 | |
| Relación: | 2,31 | | Tipo de vía: | 3 | |
| Servicios | S1 | 4 | Ubicación: | Medianero | 5 |
| | S2 | 16 | | | |
| Explotación | Residencial | -0,0255 | 0,00 =k1 | Vista: Normal | 1 |
| 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): | | | | Óptimo | |
| Cuerpo de agua cerca | No | Distancia | 0,00 m | Posibilidad de daños | Ninguno |
| Topografía | Plana | Pendiente | Desendente | Riesgo deslizamiento | Ninguno |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,00% | | | | | |
| AFECCIONES DEL BIEN | | | | | |
| FECHA ESTUDIO | | | | | |
| GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | | | | |
| 12-jul-17 | | | | | |
| Servidumbre trasladada. Hipoteca a favor del Banco Nacional de Costa Rica. Demanda ejecutiva hipotecaria. | | | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |
| <p>Amplio lote de terreno, de dimensiones regulares, a nivel de calle asfaltada, con muy buen frente a calle, con todos los detalles urbanísticos como amplia acera, cordón y caño. Posee todos los servicios públicos de corriente eléctrica, alumbrado público, tendido telefónico fijo, de red de televisión por cable e internet y hay muy buena señal celular. Propiedad muy céntrica, a menos de 300 metros del parque central de Santa María. En un radio no mayor a 500 metros, todas las facilidades que brinda la ciudad: escuela, kinder, parque, plaza de deportes, iglesia, colegio, municipalidad, salón comunal, Cruz Roja, EBAIS, centro de nutrición, hogar de ancianos, bancos, servicio interurbano de autobuses e importantes establecimientos comerciales, incluso Coopedita R.L. Comunidad muy arraigada al cultivo de café de muy alta calidad para exportación pero que debido a los buenos ingresos que percibe la población ya sea de forma directa o indirecta, la actividad comercial es muy destacada. Santa María es una zona de excelente clima y excelentes accesos al Valle Central, Cartago y la Zona Sur a través de El Empalme o por Frailes o San Juan Norte. Servicio interurbano de autobuses ya sea a San Marcos, Cartago o San José. En el terreno, una construcción de concreto prefabricado a un nivel, de unos 16 años, en muy buen estado de conservación.</p> | | | | | |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | 073-11701046466400-2017-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 | |
| Casa de habitación (VC03) | 92,00 | 300.000 | 27.600.000 | 60 | 17 | MB | 0,8182 | 0,9997 | 22.575.512,00 | 49,1 | 245.386 | |
| Corredor frontal 50% VC03 | 30,25 | 150.000 | 4.537.500 | 60 | 17 | MB | 0,8182 | 0,9997 | 3.711.463,25 | 49,1 | 122.693 | |
| Corredor posterior 40%-VC03 | 28,00 | 120.000 | 3.360.000 | 60 | 17 | MB | 0,8182 | 0,9997 | 2.748.340,00 | 49,1 | 98.155 | |
| Lavandería (40% VC03) | 11,50 | 120.000 | 1.380.000 | 60 | 13 | MB | 0,8682 | 0,9997 | 1.197.759,50 | 52,1 | 104.153 | |
| Cochera (50% VC03) | 26,35 | 150.000 | 3.952.500 | 60 | 13 | MB | 0,8682 | 0,9997 | 3.430.532,85 | 52,1 | 130.191 | |
| TOTAL | 188,10 | | 40.830.000 | | | | | | 33.663.607,60 | | | |
| 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 | |
| | | | - | | | | #¡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 | | | - | | | | | | - | | | |
| 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 | | | | | | | | | ¢33.663.607,60 | | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | ¢0,00 | | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | ¢33.663.607,60 | | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | ESTADO | O MB B I R D M MM DM | ÓPTIMO |
| DEFINICIONES | | | | | | | | | | | | MUY BUENO |
| Área | Dimensión de la construcción | | Estado | Estado físico del bien (Actual) | | | | | | | | BUENO |
| | Medida en metros, m2, o unidades | | Factor Depre. | Factor de Depreciación | | | | | | | | INTERMEDIO |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | | Factor Estado | Factor de Estado | | | | | | | | REGULAR |
| VRN | Valor de Reposición Nuevo | | VNR | Valor Neto de Reposición | | | | | | | | DEFICIENTE |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | | VUR | Vida Útil Remanente | | | | | | | | MALO |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | | | | | | MUY MALO | | | |
| Método de depreciación utilizado: | | | Ross-Heidecke | | | | | | | | | 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 fines 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 | | 073-11701046466400-2017-U | |
|---|--|---------------------------------------|---|
| CONSTRUCCIONES | | | |
| Tipo de construcción existente: | Casa de concreto prefabricado a un nivel | Uso predominante: | Residencial |
| Estado de la edificación: | Existente | Avance: | Presupuesto: ¢ - |
| Nombre del Profesional Responsable de la obra: | | | No aplica |
| Nombre del Desarrollador: | | | No aplica |
| Número de Contrato CFIA: | No aplica | Número permiso construcción: | No aplica |
| Documentos de construcción adicionales: | | | No aplica |
| Propiedad utilizada por: | Propietario | Nombre | Jorge Enrique Solís Porras |
| Vigencia del contrato de arrendamiento: | | | No aplica |
| Área construcción principal: | 188,10 m2 | Porcentaje de cobertura: | 52,25% |
| | | Año de construcción: | 2000 |
| DETALLE DE ELEMENTOS | | | |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: | | VC03 | NÚMERO DE NIVELES |
| | | | 1 |
| Estructura | Prefabricada. | Sistema eléctrico: | |
| Paredes | Baldosas prefabricadas de concreto pintadas, en ciertos sectores, con enchape de cerámica y listelos, algunas internas con tablilla biselada de buena calidad debidamente barnizadas. | Entubado Conduit | SI TOTAL |
| Entrepiso | No hay. | Porcentaje | 100% |
| Techos | Perfiles metálicos a 2 caídas. | Caja breaker | SI |
| Cubierta | Lámina HG n° 28, con canoas, cumbreras y bajantes | Interruptor | Fusible |
| Cielos | De tablilla biselada debidamente barnizada. | Estado General | Óptimo |
| Pisos | Cerámica de buena calidad. | Gas LP | No aplica Ubicación |
| | Amplio muro de concreto con columnas y vigas enchapadas de un metro de altura, que alojan rejas de hierro con portón con techo HG imitación teja. Portón peatonal de hierro manual. Portón de hierro a cochera. En el frente 2 ventanales marco de madera, con banquina de ladrillo mixto, sobre paños prefabricados, enchapes de losetas de barro. Puerta central de madera en tablero con óvalo. Pequeño corredor. | Estado Físico y Mantenimiento: | |
| Fachada | Cochera para 2 vehículos, corredor, sala-comedor, cocina con mueble y gabinetes en melamina, corredor posterior, lavandería, 3 habitaciones, principal con baño privado con tina y closets, un baño adicional completo. | Paredes | Bueno Cielos Bueno |
| Aposentos | Dos baños completos, enchapados, loza de buena calidad. | Pisos | Bueno Cubierta Bueno |
| Baños | No hay. | | |
| Otros | No hay. | | |
| Red de agua caliente | No hay. | | |
| Tanque captación de agua | No hay. | | |
| Fisuras | | Apreciación visual de desplome | |
| Repellos | Leve | Paredes | Leve |
| Pisos | Ninguno | Pisos | Ninguno |
| | | Cielos | Ninguno |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | |
| Estado de la edificación: | | Avance: | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN (NO APLICA) | | | |
| Etapas | % de avance | Detalle de avance esperado | Se recomienda un primer giro para construcción: |
| 1 | | | Sí |
| 2 | | | |
| 3 | | | Equivalente al: 0,00% |
| 4 | | | del monto del crédito destinado a construcción |
| 5 | | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| Construcción prefabricada, de unos 17 años de antigüedad, dedicada a casa de habitación unifamiliar, con todas las comodidades para una familia de mediano tamaño. Deterioros solamente los normales por el uso y antigüedad del bien. Cuenta con todos los servicios públicos y facilidades comunales a unos 300 metros (centro de Santa María). | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

073-11701046466400-2017-U



Calle desde almacén de suministros de Coopedota R.L. al fondo. Calle frente a la construcción.



Frente y colindancias. Parte de la fachada. Detalles urbanísticos. Espacio para cochera.



Toma de datos. Fachada de la construcción.



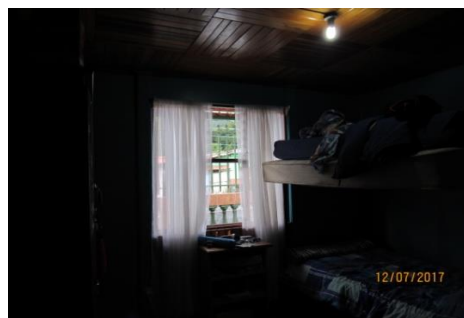
Área social: Sala-comedor-cocina. Note buen estado de la construcción.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

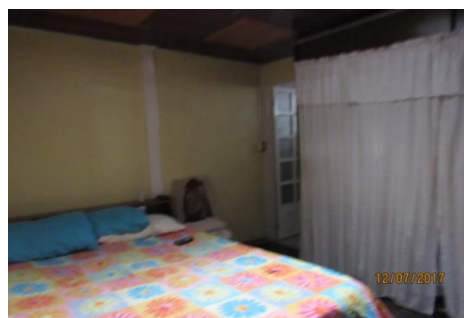
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|--|-----|
|  |  |  |  | DGT |

ANEXO FOTOGRÁFICO

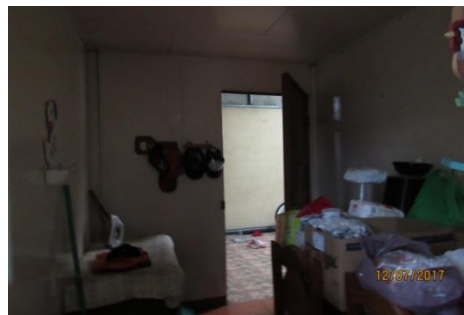
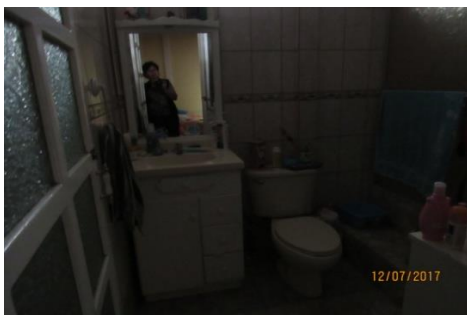
073-11701046466400-2017-U



Habitaciones.



Baño completo compartido. Habitación principal.



Baño en habitación principal. Habitación.



Corredor posterior. Área remanente posterior.

ANEXO FOTOGRÁFICO

073-11701046466400-2017-U

[illegible]

ESTRATO CIVIL, CASADO UNO, IN-2
CANCELACIONES PARCALES, NO IN-2
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN, NO IN-2

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CONTAS, BANCAS, EN CREDITO
NUMERO DE EXPEDIENTE 12-000076-0002-CI
AFECTA A FISCAL 1 CORAMISSA
PRECIA EL: 01 DE AGOSTO DE 2019
FINALIZA EL: 01 DE AGOSTO DE 2022
CANCELACIONES PARCALES, NO IN-2
INSTRUCCIONES DEL GRAVAMEN, NO IN-2

Estado del procedimiento a una fecha de Datos Parciales, los datos están actualizados al 12-Julio-2019
Fin: 15:47 y hora
Revisado el 12-07-2019 a las 10:33 AM

[Buscar](#) [Ayuda](#) [Contacto](#)

Estudio de registro.

[illegible][illegible]

Estudio de plano y plano catastrado.

| | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|---------------------------------|
| FRENTE | Frente | $\text{Si } F_{ls} < F_{lt} \rightarrow$ | $F_t = (F_{lt}/F_{lt})^{(1/2)}$ | $\text{Si } F_{ls} > F_{lt} \rightarrow$ | $F_t = (F_{lt}/F_{lt})^{(1/3)}$ |
| NIVEL | $F_n = e^{((k1 \times Nls) - (k2 \times Nlt))}$ | $K1 \rightarrow Ls; K2 \rightarrow Lt$ | Bajo Nivel k= -0,05 // Sobre Nivel k= -0,03 // Nivel de vía K= 0 | | |
| PENDIENTE | $F_{pe} = e^{((P_{lt} - P_{ls}) / 78)}$ | | | | |
| TIPO DE VÍA | $F_{tv} = e^{((V_{lt} - V_{ls}) \times 0,0646)}$ | $V_{ls} \rightarrow$ Tipo Vía finca sujeto | $V_{lt} \rightarrow$ Tipo Vía finca tipo | | |
| SERVICIOS 1 | $F_{S1} = e^{((S1_{ls} - S1_{lt}) \times 0,03)}$ | | | | |
| SERVICIOS 2 | $F_{S2} = e^{((S2_{ls} - S2_{lt}) \times 0,03)}$ | | | | |
| UBICACIÓN | $F_u = e^{((k \times (U_{lt} - 5))}$ | Ulv = ubicación lote sujeto; 5 = ubicación lote tipo; k= constante (Comercial= -0,111; Residencial= -0,0255) | | | |
| EXTENSIÓN | $F_e = 0,25 (A_{lt}/A_{lk}) + 0,75$ | | | | |

| Ubicación | Vista |
|----------------------|---------------------|
| Manzanero | 1 Sobresaliente 1,2 |
| Cabecero | 2 Agradable 1,1 |
| Esquinero | 3 Normal 1 |
| Medianero dos frente | 4 Regular 0,9 |
| Medianero | 5 Desagradable 0,8 |
| Callejón lateral | 6 |
| Callejón fondo | 7 |
| Servidumbre | 8 |

| REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----------|--------|--------|-----------------------|---------------|-------------|----|----|-----------|-------|------------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| Terrenos | | | | | | | | | | | | | | | |
| # Referencia | Contacto | Teléfono | Área | Frente | Nivel sobre calle (m) | Pendiente (%) | Tipo de vía | S1 | S2 | Ubicación | Vista | Precio comparable €/m2 | Precio comparable total c | Comentarios | Código vista |
| 1 | | | 219,61 | 10,40 | 0,00 | 0 | 3 | 4 | 16 | Medianero | 0 | €86.400,00 | €18.974.304,00 | | 0 |
| 2 | | | 254,45 | 9,50 | 0,00 | 0 | 3 | 4 | 16 | Medianero | 0 | €86.400,00 | €21.984.480,00 | | 0 |
| 3 | | | 243,68 | 12,40 | 0,00 | 0 | 2 | 4 | 16 | Medianero | 0 | €92.600,00 | €22.564.768,00 | | 0 |
| 4 | | | 524,00 | 15,34 | 0,00 | 0 | 2 | 4 | 16 | Medianero | 0 | €89.909,00 | €47.112.316,00 | | 0 |
| 5 | | | 440,00 | 16,00 | 0,00 | 0 | 1 | 4 | 16 | Medianero | 0 | €94.400,00 | €41.536.000,00 | | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

| FACTORES DE TERRENO | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lote a Valorar | Ref 1 | Ref 2 | Ref 3 | Ref 4 | Ref 5 | Alfa y Beta Ref 1 | Alfa y Beta Ref 2 | Alfa y Beta Ref 3 | Alfa y Beta Ref 4 |
| Frente | 1,0632 | 1,0958 | 1,0027 | 0,9027 | 0,8839 | | | | |
| Nivel sobre calle | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | | | | |
| Pendiente | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | | | | |
| Tipo de Vía | 1,0000 | 1,0000 | 0,9374 | 0,9374 | 0,8788 | | | | |
| Servicios 1 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | | | | |
| Servicios 2 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | | | | |
| Ubicación | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | | | | |
| Extensión | 0,9025 | 0,9267 | 0,9192 | 1,1139 | 1,0556 | 0,8495 | 0,8918 | 0,8792 | 1,1319 |
| Factor | 0,9595 | 1,0155 | 0,8640 | 0,9426 | 0,8200 | | | | |
| Valor m ² | €82.900,80 | €87.739,20 | €80.006,40 | €84.748,22 | €77.408,00 | | | | |
| Valor del terreno (Sin factores expro | €0,00 | €0,00 | €0,00 | €0,00 | €0,00 | | | | |