

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA PROPOSITO DEL AVALÚO	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACION DE BIENES	214-61101012349500-2018-U			
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%			
UGALDE	VENEGAS	RONALD	NOMBRE DEL EXDEUDOR (s) Céd. Identidad 100%			
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	06 - PUNTARENAS					
Canton :	11- GARABITO					
Distrito:	01 - JACO					
Localidad:	JACO					
DIRECCIÓN EXACTA						
DE EL BANCO DE COSTA RICA EN JACO 200 M AL OESTE 100 M AL SUR Y 20 M AL OESTE CABINAS LAS ALDEAS.						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano					
Plano de catastro N°	P-449003-1997			379,95 m ²		
Identificador Predial	61101012349500			379,95 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demásia	NO	
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡43.779.358,80					
VALOR DEL TERRENO	₡137.625.447,00					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡181.404.805,80					
VALOR EN LETRAS:	CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCO COLONES 80/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional		
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A	₡137.625.447,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	por su ubicación en la zona					
Nombre del Perito	<u>MARTIN HERRERA UMAÑA</u>					
Tipo de Profesional	<u>ARQUITECTO</u>			Firma del Perito		
Número de registro	A- <u>6639</u>	Emp. <u>3835</u>	Identificación N° <u>1-06580328</u>			
Nombre de la empresa	<u>PERSONAL</u>					
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	18 abril 2018		Fecha informe:	18 abril 2018		
Números telefónicos para contacto						88245894
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>martinherrerau@hotmail.com</u>					

AVALÚO DEL TERRENO

214-61101012349500-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		130.000,00	115.000,00	126.620,00	0,00	0,00
Area	379,95	200,00	0,8092	250	0,8710	484
Nivel	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1,0000
Frente	12	8,00	1,1067	10	1,0466	14
fondo	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1,0000
Regularidad	0,8	1,00	0,8944	1	0,8944	1,0000
Pendiente	0	0,00	1,0000	0	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5,00	1,0000	5	1,0000	5
Ser 1	4	1,00	1,0942	1	1,0942	1,0942
Ser 2	16	16,00	1,0000	16	1,0000	16
Tipo Via	3	3,00	1,0000	3	1,0000	3
		1,0000		1,0000		1,0000
		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8764		0,8921		1,0200
Valores Homologados		113.927,31		102.597,11		129.147,60

FACTORES APlicados A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡115.224 /m ²	Valor ajustado	₡115.224 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	379,95 m ²	¢0 / m ²

VALOR UNITARIO FINAL

VALOR TOTAL DEL TERRENO

₡115.224,00 /m²

₡43.779.358,80

LINDEROS ACTUALES

NORTE	ANTONIO VILLALOBOS SALAZAR	CABINAS
SUR	CALLE PUBLICA CON 12 M FRENTE	CALLE ASFALTO
ESTE	GARABITO DE JACO S.A	LOCAL COMERCIAL
OESTE	CLAUDIA VASQUEZ APARICIO	VIVIENDA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	430.016	1.064.059	23 m
2	430.026	1.064.056	23 m
3	430.026	1.064.079	23 m

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	lotes en venta en verde con Carlos Castillo en Jaco OLX	Oferta	84764088		14/03/2018
		Coordenadas	Este	Norte	
2	lotes en venta en verde con Noelia lotificacion Brisas Del Mar lotes de varios tamaños	Oferta	22893091		14/03/2018
		Coordenadas	Este	Norte	
3	lote en venta en verde en Jaco con Jennifer Navas precio de negociacion	Oferta	83101369		14/03/2018
		Coordenadas	Este	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-61101012349500-2018-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	<u>NO</u>	Tanque séptico
Acera	<u>SÍ</u>				<u>NO</u>
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social	Media
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 300 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 100 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	<u>SÍ</u> AYA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> COSTADO	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>SÍ</u> FRENTE	comercial turística	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 300 m		
Medidores instalados					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>12,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>23,05 m</u>	Pendiente %	<u>0 A 3 %</u>		
Relación:	<u>1,92083333</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>		
Servicios	S1 <u>4</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	Medianero		
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	<u>NO</u>				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	<u>Óptimo</u>				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>	
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>87,20%</u>					
AFFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
<u>16/04/2018</u>	<u>no posee</u>				
OBSERVACIONES					
<p>La propiedad se ubica en Puntarenas ,Jaco , del Banco De Costa Rica, 200 m al oeste , 100 m al sur y 20 m al oeste , donde se ubican cabinas Las Aldeas , el lote presenta un área de 379,95 m² con 12 m de frente y 23,05 de fondo lote con forma irregular plano , con colindancia al oeste casa de habitación , al sur calle publica, al este local comercial y al norte hotel tipo cabinas, en la propiedad se ubica un edificio de dos niveles que posee 14 habitaciones 7 en cada nivel , de dos dormitorios y un baño cada una con pasillo tipo balcón en segundo nivel con un área de 385 m² y una piscina de 24 m² enchapada se debe de acotar que este edificio a sido desmantelado en ventaneria en primer nivel así como celosías en segundo nivel en un 50 %, además de sistema eléctrico, se recomienda dar seguridad al inmueble para evitar que se sigan dando estos robos , presenta buenos servicios públicos en una zona de auge turístico ,se recomienda dar mantenimiento con el fin de que la infraestructura no se deteriore mas .</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES
CONSTRUCCIONES

214-61101012349500-2018-U

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
hotel	385,00	540.000	207.900.000	50	16	R	0,7888	0,8190	134.309.175,00	32,3	348.855
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
TOTAL	385,00		207.900.000						134.309.175,00		

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
piscina	24,00	150.000	3.600.000	50	5	B	0,9450	0,9748	3.316.272,00	46,1	138.178
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
TOTAL			3.600.000						3.316.272,00		

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	¢134.309.175,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢3.316.272,00
VALOR TOTAL	¢137.625.447,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estate 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

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	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 descripta, 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		214-61101012349500-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	HOTEL Y UNA PICSINA	Uso predominante:	Hotelero
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	NINGUNO
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	385,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	50% Año de construcción: 2002
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	<u>HTO1</u>	NÚMERO DE NIVELES:	<u>2</u>
Estructura	concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	mampostería	Entubado Conduit	NO
Entrepiso	concreto	Porcentaje	50%
Techos	metal	Caja breaker	NO
Cubierta	HG 28	Interruptor	Cuchilla
Cielos	fibrolit segundo nivel concreto primer nivel	Estado General	Deficiente
Pisos	ceramica	Gas LP	Ubicación
Fachada	mampostería	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	14 habitaciones cada una con dos dormitorios y con servicio sanitario	Paredes	Regular
Baños	14	Cielos	Regular
Otros	ninguno	Pisos	Regular
Red de agua caliente	no	Cubierta	Regular
Tanque captación de agua	no	Fisuras	
Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Ninguno
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			
OBSERVACIONES			
Lote de 379,95 m ² con un edificio de 14 cabinas en dos niveles con un area de 385 m ² a las que le han sustraído ventanas primer nivel y celocias 50 % segundo nivel así como sistema electrico y una piscina de 24 m ² . No se realizaron pruebas físicas de Ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno ni de la construcción existente.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101012349500-2018-U

PLANO CATASTRADO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101012349500-2018-U

ESTUDIO DE REGISTRO HOJA 1

16/4/2018 Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Programas Disponibles | Consultas Recientes | Consultar | Desconectar | Síguenos en: [Facebook](#) | [Twitter](#)

[Bienes Monitoreados](#)

[Búsqueda Gráfica Marcas](#)

[Carrito de Compras](#)

[Consultas Gratuitas](#)

[Certificación Imágenes](#)

[Detalle de Servicios](#)

[Historial de Compras](#)

[Historial de Usos](#)

[Impuesto Personas Jurídicas](#)

[Índice Personas Físicas](#)

[Índice de Personas Jurídicas](#)

[Transitorio III Ley 9428](#)

[Mi Cuenta](#)

[Mi Inventario](#)

[Reserva de Matrícula](#)

[Solicitud de Placas](#)

[Salidas del País](#)

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSELJO NACIONAL DE FINCA
MATRÍCULA: 123495-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 123495 **DUPPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UN EDIFICIO DE DOS PLANTAS DE 14 HABITACIONES Y UNA PISCINA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:
NORTE : ANTONIO VILLALOBOS SALAZAR
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FREnte DE 12 METROS
ESTE : GARABITO DE JACO, SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : CLAUDIA VASQUEZ APARICIO

MIDE: TRESIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0449003-1997

ANTECEDENTES DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00041351 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 187,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: CIENTO OCHENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2018-00174958-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCION: 05 DE ABRIL DE 2018

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 16-Abril-2018 a las 10:04:28 horas
Emitido el 16-04-2018 a las 10:08 horas

[Imprimir](#) | [Descargar](#) | [Compartir](#)

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Este informe es destinado exclusivamente a la persona que lo recibe. No se permite su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados.

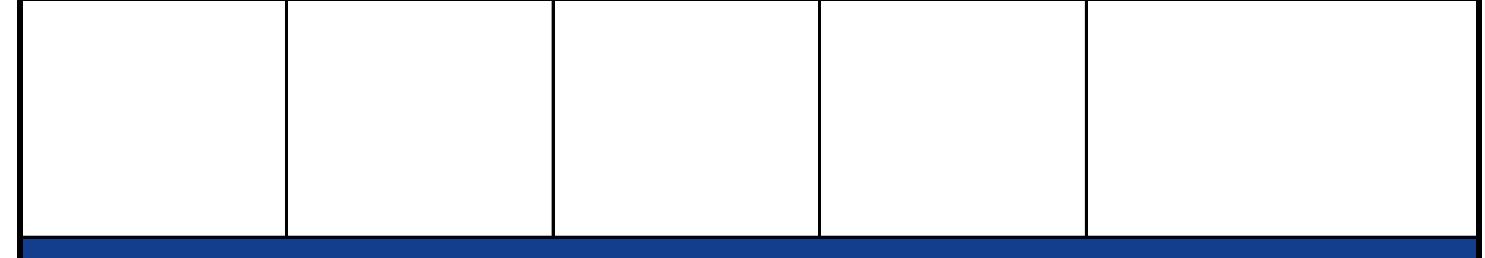
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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.

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNúmeroFinca.jspx>

1/1

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---



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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101012349500-2018-U



FRENTE HOTEL



HOTEL Y VALUADOR



COSTADO HOTEL



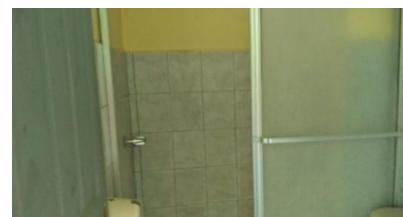
SIN MEDIDOR

SISTEMA ELECTRICO
MAL ESTADOHABITACIONES SEGUNDO
NIVEL

HABITACIO TIPICA



SERVICIO SANITARIO TIPICO



BAÑO TIPICO



VENTANERIA MAL ESTADO



SIN CELOCIAS

PASILLO BALCON
SEGUNDO NIVEL**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101012349500-2018-U



AREA DE PATIO PISCINA



PISCINA



PATIO



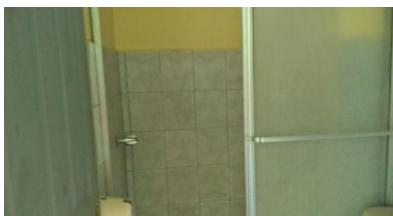
PISCINA



PISCINA



BAÑO TIPO



BAÑO TIPO



BAÑO TIPO



DORMITORIO TIPO

FRENTE PRIMER NIVEL
SIN VENTANERIA

DORMITORIO TIPO



AREA DE PISCINA

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

VARIABLE DE VALORAR COMPARABLE 1 COMPARABLE 2 COMPARABLE 3

	Valor	130.000	115.000	126.620	0,95
					0,55
1 Área	379,95	200	0,809	250	0,871
2 Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000
3 Frente	12	8	1,107	10	1,047
4 Fondo	1	1	1,000	1	1,000
5 Regularidad	0,8	1	0,8944	1	0,8944
6 Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000
7 Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000
8 Ser 1	4	1	1,0942	1	1,0942
9 Ser 2	16	16	1,0000	16	1,0000
10 Tipo Vía	3	3	1,0000	3	1,0000
		617,50	253,00	183	

1 FACTOR DE AREA

Zona Urbana

Com	200	250	484	β	α
Lote	379,95	379,95	379,95	1 < 3000€	0,33 0,33
Compar. β	0,33	0,33	0,33	2 ≥ 3000€	0,36 0,36
Lote Val α	0,33	0,33	0,33	3 ≥ 1000€	0,27 0,27
Fa	0,809	0,871	1,083	1	

2 FACTOR DE NIVEL

Zona Urbana

Lote	1	1	1	k_1 k_2
Com	1	1	1	-0 Bajo nivel
Lote val K1	0	0	0	-0 Sobre Nivel
Compar. K2	0	0	0	0 A nivel
	0	0	0	
Fn	1,0000	1,0000	1,0000	1

3 FACTOR DE FRENTE

Zona Urbana

Lote	12	12	12	γ
Com	8	10	14	1 ≤ 30 m 0,2500
Fren	15,85	15,85	15,85	2 > 30 m 0,2537
γ	0,25	0,25	0,25	3 > 200 m 0,2150
				4 > 480 m 0,1700
Ff	1,107	1,047	0,962	1

4 FACTOR DE FONDO

Com	1,0	1,0	1,0	
Lote	1,000	1,000	1,000	
Ffo	1,000	1,000	1,000	1

5 FACTOR DE REGULARIDAD

Zona Urbana				Rango Área	ρη
Lote	0,80	0,80	0,80	1 < 500	0,5000
Com	1,00	1,00	1,00	2 ≥ 500 <	0,3300
Lote val p	0,50	0,50	0,50	3 ≥ 1500	0,2500
Lote tip c η	0,50	0,50	0,50	4 ≥ 5000	0,1500
				5 ≥ 20000	0,1000
Fr	0,8944	0,8944	0,8944	1	

6 FACTOR DE PENDIENTE

Zona Urbana			
Com	0	0	0
Lote	0	0	0
	0	0	0
Fp	1,0000	1,0000	1,0000
			1

7 FACTOR DE UBICACIÓN

Zona Urbana				
Lote	5	5	5	k
Com	5	5	5	-0 Comercial
K	-0,0255	-0,0255	-0,0255	-0 Recidencial
	0	0	0	
Fu	1,0000	1,0000	1,0000	1

8 FACTOR DE SERVICIOS S1

Lote	4	4	4
Com	1	1	1
	0,09	0,09	0,09

Fs1	1,0942	1,0942	1,0942	1
------------	---------------	---------------	---------------	----------

9 FACTOR DE SERVICIOS S2

Lote	16	16	16	
Com	16	16	16	
	0	0	0	

Fs2	1,0000	1,0000	1,0000	1
------------	---------------	---------------	---------------	----------

10 FACTOR TIPO DE VIA

Zona Urbana

Lote	3	3	3	
Com	3	3	3	
	0	0	0	

Fv	1,0000	1,0000	1,0000	1
-----------	---------------	---------------	---------------	----------