

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-40403012544000-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			ADMINISTRACIÓN DE BIENES		
			NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
			NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos	
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
			NOMBRE DEUDOR (S)		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	04 - SANTA BARBARA				
Distrito:	03 - SAN JUAN				
Localidad:	URBANIZACIÓN SANTA ROSA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización Santa Rosa lote N° 15, ubicada 220m noreste y 60m este del "New Hope Bilingual Institute", casa al margen derecho, San Juan Abajo, Santa Bárbara, Heredia.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	H-849965-1989			171.03 m ²	
Identificador Predial	40403012544000			171.03 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ²	Demásia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡24 742 054.95				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡36 140 231.00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡60 882 285.95				
VALOR EN LETRAS:	SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS				
Tiempo estimado para la venta del bien:	12	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Zonal	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡36 140 231.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Por su ubicación, disponibilidad de servicios y estado de la vivienda, se considera aceptable tomar como garantía crediticia.				
Nombre del Perito	Silvia Rodríguez Castillo				
Tipo de Profesional	Arquitecta			Firma del Perito	
Número de registro	A-10342	Emp. 548	Identificación Ni	109410723	
Nombre de la empresa	Elementos & Espacios Sociedad Anónima.				
Nombre y firma representante legal de la empresa	Silvia Rodríguez Castillo				
Fecha inspección:	25 junio 2018	Fecha informe:	26 junio 2018		
Números telefónicos para contacto	8379-0127 / 2447-1924				
Correo electrónico / Dirección WEB	srodricas@yahoo.es				

AVALÚO DEL TERRENO					214-40403012544000-2018-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR ¢/m ²		138 775.00	146 103.00	126 016.00	0.00	0.00			
Área	171.03	245.00	1.1259	308	1.2142	123			
Nivel	0.2	0.2	1.0000	0.2	1.0000	0.2			
Frente	7	7	1.0000	8	0.9354	7			
Forma	1	1	0.9972	1	0.9972	1			
Pendiente	3	3	1.0000	3	1.0000	3			
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5			
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4			
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16			
Tipo de Vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3			
Factor de Homologación		1.1227		1.1326		0.8944			
Valores Homologados		155 809.56		165 479.03		112 707.40			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
Exceso área	1.0000	Área afectada							
Zonas Deslizan.		Área afectada							
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	¢144 665 /m ²	Valor ajustado	¢144 665 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área	171.03 m ²	¢0 / m ²					
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	Lote N°14 Asociación de Desarrollo Integral de Santa Bárbara		Calle en asfalto en buen estado a 0,20m bajo el nivel del lote valorado						
SUR	lote N°16 Asociación de Desarrollo Integral de Santa Bárbara		Contiguo casa en concreto en una planta a nivel lote valorado						
ESTE	Calle pública con un frente de 7,00m		Contiguo casa en concreto en una planta a nivel lote valorado						
OESTE	Magdalena Salas Jiménez		Lote baldío a 1m bajo el nivel del lote valorado						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN 4.00 m				
VÉRTICE	ESTE				NORTE	Altitud			
1	482 500				1 108 746	1 086			
2	482 494				1 108 748	1 086			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1.	La señora Pamela vendió en febrero del 2018 terreno con un área de 245m ² en ¢34 millones, ubicado 100m noreste y 100m este del "New Hope Bilingual Institute".	Oferta	Pamela: 8339 1384			25/6/2018			
		Coordenadas	Este		Norte				
2.	La señora Pamela vende terreno con un área de 308m ² en ¢45 millones, ubicado 100m noreste y 100m este del "New Hope Bilingual Institute".	Oferta	Pamela: 8339 1384			25/6/2018			
		Coordenadas	Este		Norte				
3.	El señor Andres, vende terreno ubicado en San Juan Abajo en ¢15,5 millones. Área: 123m ² .	Oferta	Andrés: 8321 8786			25/6/2018			
		Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-40403012544000-2018-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	5.50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ Prevista varios	Internet por Cable	SÍ VARIOS
Alumbrado	SÍ al frente	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m
Electricidad	SÍ Fuerza y Luz	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Clase social	Media		
Clase social zonas cercanas	Media		
Densidad poblacional	Alta		
Actividad del lugar			
		Habitacional	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	7.00 m	Nivel sobre calle:	0.20 m
Fondo:	24.72 m	Pendiente %	3
Relación:	3.531428571	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4		
	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:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana Pendiente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 91.20%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
21/6/2018	No Hay.		
OBSERVACIONES			
<p>_ El terreno es medianero, se ubica en urbanización consolidada de clase media. Tiene una forma regular rectangular, se ubica frente a calle pública vecinal con acabado en asfalto en buen estado, cuenta con aceras, cordón de caño, alcantarillado pluvial y alumbrado público al frente. Se ubica a 0.20m sobre el nivel de calle, la topografía es plana.</p> <p>_ En el terreno se ubica una vivienda de clase media en mampostería integral en buenas condiciones.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-40403012544000-2018-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	111.00	330 000	36 630 000	50	25	B	0.6250	0.9748	22 316 883.00	30.5	201 053									
Cochera	40.00	264 000	10 560 000	50	12	B	0.8512	0.9748	8 762 160.00	41.5	219 054									
Área de tendido	20.00	165 000	3 300 000	50	12	R	0.8512	0.8190	2 300 540.00	34.9	115 027									
Bodega planta alta	24.00	165 000	3 960 000	50	12	R	0.8512	0.8190	2 760 648.00	34.9	115 027									
TOTAL	195.00		54 450 000						36 140 231.00											
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									
TOTAL			-						-											
MEJORAS AL TERRENO																				
Forma de explotación	Área m	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2									
			-																	
			-																	
TOTAL			-						-											
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																				
CONSTRUCCIONES											¢36 140 231.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS											¢0.00									
VALOR TOTAL											¢36 140 231.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																				
DEFINICIONES																				
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)																
	Medida en metros, m2, o unidades		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 Util Total estimada del bien	VUR	Vida Util Remanente																	
Edad	Edad del bien (años de construido)																			
Método de depreciación utilizado:											Ross-Heidecke									
ESTADO											O ÓPTIMO MR MUY BUENO B BUENO I INTERMEDIO R REGULAR D DEFICIENTE M MALO MM MUY MALO DM DEMOLICIÓN									
En el terreno se ubica una vivienda en mampostería integral , con tipología constructiva similar a la VC 03.																				
Los valores se establecen con la versión 2015 de tipología constructiva del Ministerio de Hacienda. Valores aprobados por el Banco Nacional de Costa Rica.																				
Vivienda tipo VC 03 ¢325 000/m ² , la cochera se estima a un 80% de VC 02, el tendido y la ampliación en planta alta en un 50% de VC 03.																				

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		214-40403012544000-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Casa habitación en bloques tipo VC 03	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:	Número permiso construcción: No aplica		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre Banco Nacional de Costa Rica	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	195.00 m ²	Porcentaje de cobertura:	100%
AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1993			
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC 03		NÚMERO DE NIVELES: 2	
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto con repollo fino y pintura en regular estado.	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	La ampliación en planta alta son livianas en estructura de metal con láminas de HG convencional internamente en fibrocemento un sector	Porcentaje	90%
Techos	Un sector en estructura de metal con fibrocemento	Caja breaker	SI
Cubierta	Cerchas en perfiles metálicos a dos aguas	Interruptor	Disyuntores
Cielos	HG convencional, un sector en regular estado	Estado General	Bueno
Pisos	Tablilla de madera, fibrocemento en la cochera, dormitorios y una parte de la bodega. Área de tendido sin acabado.	Gas LP	Ubicación
Fachada	Cerámica, concreto en mal estado en el área de tendido y la bodega sin acabado	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Portón tipo americano al frente para el ingreso vehicular y en metal portón peatonal. Techo a dos aguas, canoas en HG	Paredes	Bueno
Baños	Cochera para dos carros, sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, principal ampliado, dos baños, área de pilas, tendido y bodega en planta alta	Cielos	Regular
Otros	Cuenta con dos baños completos, uno con losa de color, encapuchados y puertas, el otro pertenece a dormitorio principal, la losa sanitaria es blanca, cuenta con tina Mueble de cocina en madera en mal estado, escaleras en metal para el ingreso a planta alta. Portón tipo americano en la cochera (sin motor). Ventanas con marcos en aluminio de correr en un sector de la casa, el resto vidrio fijo y celosías con marcos de madera.	Pisos	Bueno
Red de agua caliente	No dispone	Cubierta	Regular
Tanque captación de agua	Si dispone, plástico.		
Fisuras			
Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Leve
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: SÍ
1			Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
OBSERVACIONES			
<p>En el terreno se ubica una vivienda en mampostería integral, se observa en general en buenas condiciones de mantenimiento. Al momento de la visita al sitio se pudo observar que existen algunos cables del sistema eléctrico expuesto. Algunas puertas de la vivienda fueron removidas (principal, la del primer dormitorio y la de la ampliación del cuarto principal) además el motor del portón eléctrico. Además el día de la visita contaba la edificación con servicio de agua potable y electricidad. El piso del área de tendido presenta malas condiciones, no se pudo verificar el adecuado funcionamiento del sistema mecánico. Algunas habitaciones no cuentan con adecuada ventilación e iluminación.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA CALLE DE ACCESO



VISTA CALLE DE ACCESO



VISTA PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD



VISTA PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD



VISTA INTERNA COCHERA



VISTA FACHADA PRINCIPAL



VISTA INTERNA SALA



VISTA INTERNA COMEDOR



VISTA INTERNA COCINA



VISTA INTERNA COCINA



VISTA INTERNA DORMITORIO PRINCIPAL



VISTA INTERNA DORMITORIO PRINCIPAL

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5



ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA INTERNA DORMITORIO



VISTA INTERNA DORMITORIO



VISTA INTERNA BAÑO



VISTA INTERNA BAÑO PRINCIPAL



VISTA INTERNA BAÑO PRINCIPAL



VISTA INTERNA AREA PILAS



VISTA INTERNA AREA TENDIDO



VISTA ESCALERAS



VISTA BODEGA PLANTA ALTA



VISTA BODEGA PLANTA ALTA



VISTA ACABADOS CIELOS



VISTA ACABADOS CIELOS

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5



ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA ACABADOS PISOS



VISTA ACABADOS PISOS



VISTA CAJA DE CIRCUITOS



VISTA SISTEMA ELECTRICO ENTUBADO



VISTA SISTEMA ELECTRICO ENTUBADO



VISTA CABLEADO EXPUESTO



VISTA CABLEADO EXPUESTO



VISTA CABLEADO EXPUESTO



VISTA TUBERIAS ABIERTAS EN TENDIDO



ARQ. SILVIA RODRIGUEZ CASTILLO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

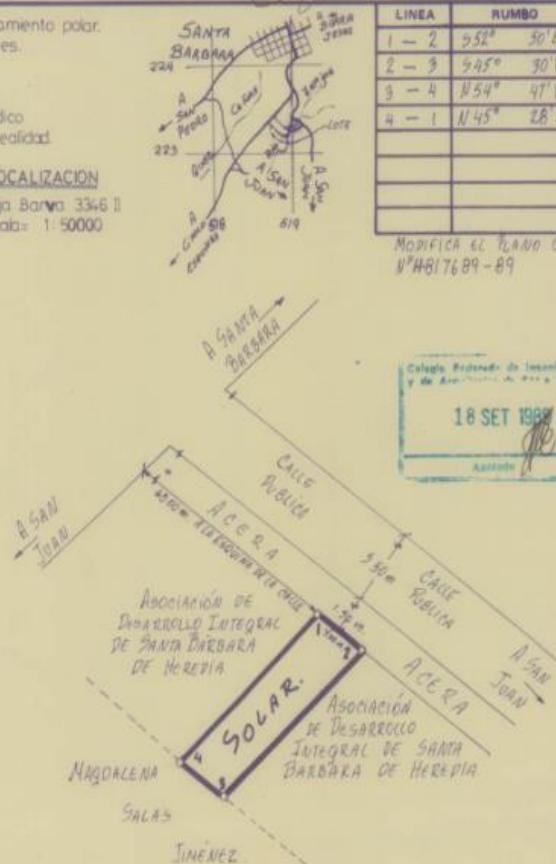
2

3

4

5

ANEXO PLANO DE CATASTRO

<p>267-H-4-3-4-</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>SECCION DE MICROFILM</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EST LLO</td> <td>IMAGEN</td> </tr> <tr> <td>175</td> <td>193</td> </tr> <tr> <td>22 SEP 1989</td> <td>FIRMA</td> </tr> </table>	SECCION DE MICROFILM		EST LLO	IMAGEN	175	193	22 SEP 1989	FIRMA	<p>REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: H-849965-89 20 SEP 1989 Fecha Forma Autografiada</p>	 																																		
SECCION DE MICROFILM																																												
EST LLO	IMAGEN																																											
175	193																																											
22 SEP 1989	FIRMA																																											
<p>1. Poligonal cerrada Levantamiento polar. 2. Los linderos son existentes. 3. Error angular = 00° 01'. 4. Error Lineal = 0.025 m. 5. Day te que la calle que indica como acceso existe en realidad.</p>																																												
<p>LOCALIZACION Hoja Barrio 3346 II escala: 1:50000</p>																																												
																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>RUMBO</th> <th>DIST.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>S 52° 30'E</td> <td>700 m.</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>S 45° 30'W</td> <td>24.60 m.</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>N 54° 47'W</td> <td>700 m.</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>N 45° 28'E</td> <td>24.85 m.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">MODIFICA EL PLANO CATASTRADO H-849965-89</td> </tr> <tr> <td colspan="3">  </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>18 SET 1989 Avilado</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>PROPIEDAD DE: Asociación de Desarrollo Integral de Santa Barbara de Heredia. Cédula jurídica N° 3-002-07857-11.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>SITUADO EN: San Juan. Es parte: DISTRITO 03 San Juan. Folio Real: CANTÓN 04 Santa Bárbara. 401704-000</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>PROVINCIA 04 Heredia.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>PROTOCOLO TOMO 5466 FOLIO 84 ESCALA 1: 500</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>AREA 171.03 m² Area según Registro: 9101.19 m²</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>ARCHIVO N° 15 LIBRO 24 FOLIO 88. FECHA 29 de Diciembre 1988.</p> </td> </tr> </tbody></table>			LINEA	RUMBO	DIST.	1 - 2	S 52° 30'E	700 m.	2 - 3	S 45° 30'W	24.60 m.	3 - 4	N 54° 47'W	700 m.	4 - 1	N 45° 28'E	24.85 m.	MODIFICA EL PLANO CATASTRADO H-849965-89						<p>18 SET 1989 Avilado</p>			<p>PROPIEDAD DE: Asociación de Desarrollo Integral de Santa Barbara de Heredia. Cédula jurídica N° 3-002-07857-11.</p>			<p>SITUADO EN: San Juan. Es parte: DISTRITO 03 San Juan. Folio Real: CANTÓN 04 Santa Bárbara. 401704-000</p>			<p>PROVINCIA 04 Heredia.</p>			<p>PROTOCOLO TOMO 5466 FOLIO 84 ESCALA 1: 500</p>			<p>AREA 171.03 m² Area según Registro: 9101.19 m²</p>			<p>ARCHIVO N° 15 LIBRO 24 FOLIO 88. FECHA 29 de Diciembre 1988.</p>		
LINEA	RUMBO	DIST.																																										
1 - 2	S 52° 30'E	700 m.																																										
2 - 3	S 45° 30'W	24.60 m.																																										
3 - 4	N 54° 47'W	700 m.																																										
4 - 1	N 45° 28'E	24.85 m.																																										
MODIFICA EL PLANO CATASTRADO H-849965-89																																												
																																												
<p>18 SET 1989 Avilado</p>																																												
<p>PROPIEDAD DE: Asociación de Desarrollo Integral de Santa Barbara de Heredia. Cédula jurídica N° 3-002-07857-11.</p>																																												
<p>SITUADO EN: San Juan. Es parte: DISTRITO 03 San Juan. Folio Real: CANTÓN 04 Santa Bárbara. 401704-000</p>																																												
<p>PROVINCIA 04 Heredia.</p>																																												
<p>PROTOCOLO TOMO 5466 FOLIO 84 ESCALA 1: 500</p>																																												
<p>AREA 171.03 m² Area según Registro: 9101.19 m²</p>																																												
<p>ARCHIVO N° 15 LIBRO 24 FOLIO 88. FECHA 29 de Diciembre 1988.</p>																																												

PLANO CATASTRO H-849965-1989

ANEXO COPIA ESTUDIO DE REGISTRO PAGINA N°1

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 125440---000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 125440 **DUPPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN CANTON 4-SANTA BARBARA DE LA PROVINCIA DE
HEREDIA

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 14

SUR : ASOC DESARR STA BARBARA HEREDIA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : MAGDALENA SALAS

MIDE: CIENTO SETENTA Y UN METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0849965-1989

IDENTIFICADOR PREDIAL:404030125440__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 125440 Y ADEMÁS PROVIENE DE 017041 000

VALOR FISCAL: 41,105,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS
OCHENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00264024-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02 DE MAYO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

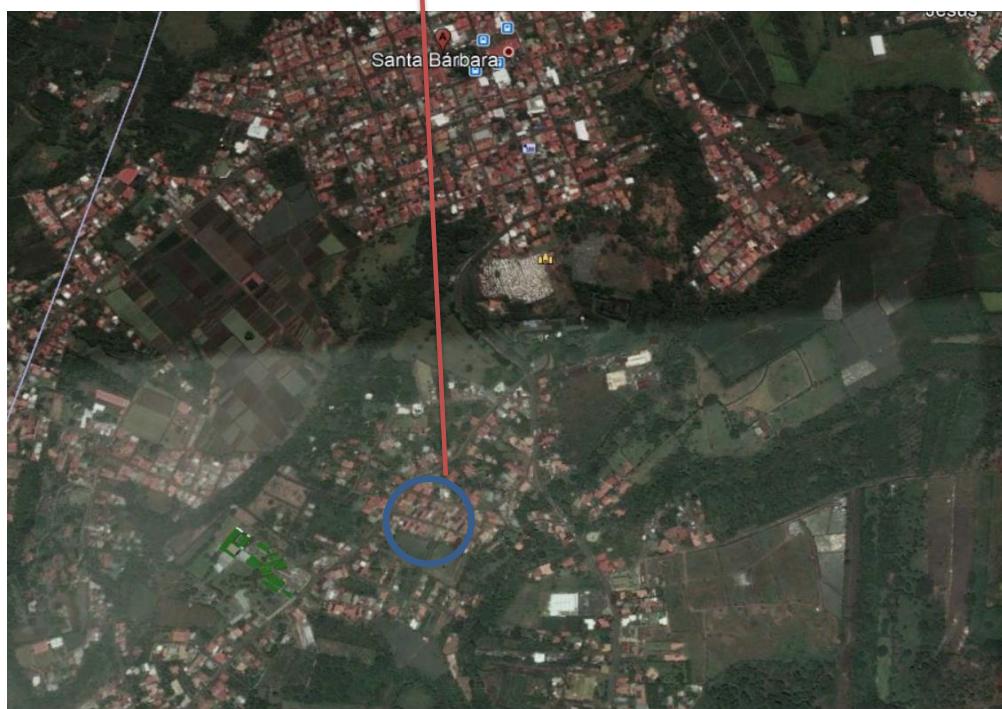
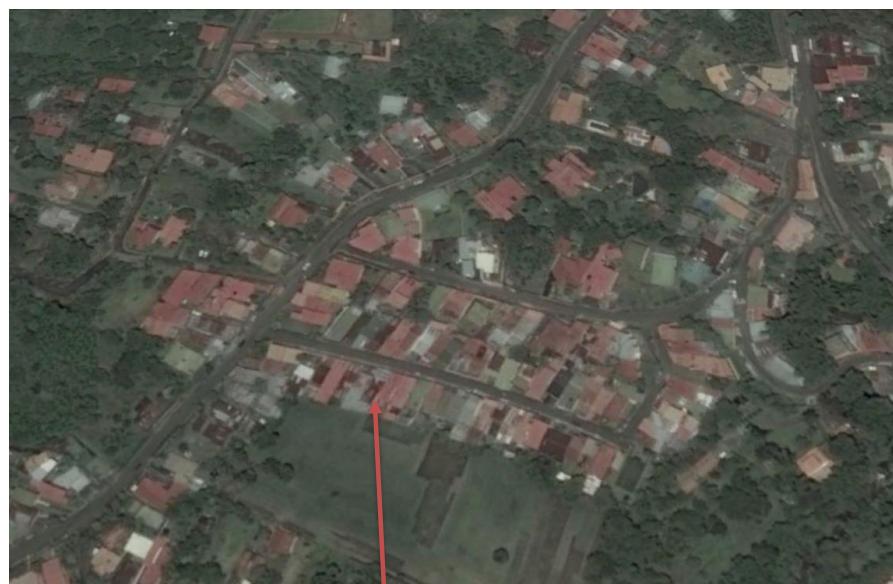
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a
las 12.05.42 horas

Emitido el 21-06-2018 a las 12:06 horas

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

ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA SATELITAL DEL TERRENO VALORADO Y ENTORNO

MEMORIA DE CALCULO CUADRO DE HOMOLOGACIÓN				
	SUJETO	COMPARABLES		
AREA	171.03	245.00	308	123
	5.45649621	6.14362654	6.62554696	4.89405321
		1.125928858	1.21424935	0.89692231

$$F_{TA} = (Air)^a / (Aiv)^b$$

Donde:

- F_{ta} = Factor de tamaño comparativo.
- Air = Área del inmueble de referencia.
- Aiv = Área del inmueble a valorar.
- a = Factor exponencial determinado a partir del inmueble de referencia
- b = Factor exponencial determinado a partir del inmueble a valorar

	SUJETO	COMPARABLES		
NIVEL	0.2	0.2	0.2	0.2
	0.2	0.2	0.2	0.2
K	-0.03	-0.03	-0.03	-0.03
		1	1	1

$$F_{NC} = Exp ((k_1 * Niv) - (k_2 * Nir))$$

Donde:

- F_{nc} = Factor de nivel comparativo
- k_1 = Constante para el inmueble a valorar
- k_2 = Constante para el inmueble de referencia
- Niv = Nivel del inmueble a valorar
- Nir = Nivel del inmueble de referencia.

Para bajo nivel de acceso $k = -0.05$
 Para sobre nivel de acceso $k = -0.03$
 Para nivel de acceso $k = 0$

	SUJETO	COMPARABLES		
FRENTE	7	7	8	7
N		1	0.875	1
	0.5	1	0.93541435	1

Donde:

$$F_{FR} = (FRiv / FRir)^n$$

- F_{fr} = Factor de frente comparativo.
- F_{rir} = Frente del inmueble de referencia
- F_{riv} = Frente del inmueble a valorar.
- n = Factor exponencial determinado a partir de la siguiente tabla

	SUJETO	COMPARABLES		
FORMA	171.03	245	308	123
circunscrito	172	245	308	123
Factor regularidad	0.99436047		1	1
Potencia	0.5	0.5	0.5	0.5
	0.99717625		1	1
		0.997176246	0.99717625	0.99717625

$$F_{RC} = (R_{iv})^n \wedge (R_{ir})^p$$

$$R_{i?} = \frac{A_i?}{A_{mrc}}$$

Donde:

- F_{rc} = Factor de regularidad comparativo
- R_{iv} = Regularidad del inmueble a valorar
- R_{ir} = Regularidad del inmueble de referencia
- n, p = Coeficientes
- $R_{i?}$ = Regularidad del inmueble a considerar (a valorar o referencia)
- $A_i?$ = Área del inmueble a calcular el factor de regularidad
- A_{mrc} = Área del mayor rectángulo que pueda circunscribirse (externamente)

	SUJETO	COMPARABLES		
PENDIENTE	3	3	3	3
		1	1	1

$$F_{PE} = Exp[(Pir - Piv) / 78]$$

nde:

- F_{pe} = Factor de pendiente comparativo
- Pir = Pendiente del inmueble de referencia
- Piv = Pendiente del inmueble a valorar
- Exp = Fórmula exponencial
- 78 = Constante

	SUJETO	COMPARABLES		
UBICACIÓN	5	5	5	5
		1	1	1

Donde:

$$F_{UR} = \text{Exp} ((U_{iv} - U_{ir}) * -0.0255)$$

- F_{uc} = Factor de ubicación comparativo para uso comercial
- Exp = Fórmula exponencial
- U_{iv} = Código por ubicación del inmueble a valorar (Según tabla anterior)
- U_{ir} = Código por ubicación del inmueble de referencia (Según tabla anterior)
- -0.111 = Constante establecida para el mayor y mejor uso

	SUJETO	COMPARABLES		
SERVICIOS 1	4	4	4	4
		1	1	1

$$F_{S1} = \text{Exp} ((S_{iv} - S_{ir}) * 0.03)$$

- F_{s1} = Factor de servicios 1 comparativo
- Exp = Forma exponencial
- S_{iv} = Servicios del inmueble a valorar
- S_{ir} = Servicios del inmueble de referencia
- 0.03 = constante

	SUJETO	COMPARABLES		
SERVICIOS 2	16	16	16	16
		1	1	1

$$F_{S2} = \text{Exp} ((S_{iv} - S_{ir}) * 0.03)$$

	SUJETO	COMPARABLES		
TIPO VÍA	3	3	3	3
		1	1	1

$$F_{VC} = \text{Exp} ((V_{iv} - V_{ir}) * -0.06646)$$

- F_{vc} = Factor de tipo de vía comparativo
- Exp = Fórmula exponencial
- V_{iv} = Tipo de vía de la finca a valorar
- V_{ir} = Tipo de vía del lote de referencia
- -0.06646 = Constante