

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-20803016740500-2019-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 EX-DEUDOR (S)			
MURILLO	ARTAVIA	MILAGRO	Céd. Identidad 2-0391-0459		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	BARRIO CRISTO REY				
DIRECCIÓN EXACTA					
1km norte y 15m este de la iglesia católica de San Rafael de Poas, camino a Guatusa sobre Calle el Volcán o 15m este del tanque de agua de Cristo Rey, vivienda en dos plantas al costado izquierdo, sector de Cristo Rey, San Rafael, Poas, Alajuela.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-594761-1985	262.90 m2			
Identificador Predial	20803016740500	262.90 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢16 015 342.20	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢35 410 162.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢51 425 504.20	
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VENTICINCO MIL QUINIENTOS CUATRO COLONES CON VEINTE CÉNTIMOS.			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial <u>Zonal</u>		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢35 410 162.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <u>SÍ</u>					
OBSERVACIONES GENERALES	Por su ubicación, disponibilidad de servicios y contar con una vivienda de clase media en regulares condiciones se considera aceptable tomar como garantía crediticia. Se recomienda solicitar un estudio topográfico ya que el terreno colindante oeste esta traslapando el lote valorado y aclarar con el vecino las condiciones de la pared de la casa hacia esa colindancia. Además que el certificado inmobiliario aparenta encontrarse fuera				
Nombre del Perito	<u>Silvia Rodríguez Castillo</u>				
Tipo de Profesional	<u>Arquitecta</u>		Firma del Perito		
Número de registro	<u>A-10342</u>	Emp. <u>548</u>	Identificación Ni		<u>109410723</u>
Nombre de la empresa	<u>Elementos & Espacios Sociedad Anónima.</u>				
Nombre y firma representate legal de la empresa		<u>Silvia Rodríguez Castillo</u>			
Fecha inspección:		<u>5 marzo 2019</u>	Fecha informe:		<u>6 marzo 2019</u>
Números telefónicos para contacto		<u>8379-0127 / 2447-1924</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB		<u>srodriguezvaladorabn@gmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-20803016740500-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		30 000.00		75 000.00		45 000.00		0.00		0.00	
Área	262.9	500.00	1.2363	240	0.9704	1000	1.5541	1.0000		1.0000	
Nivel	0.2	0	0.9940	-0.5	1.0192	0.5	1.0090	1.0000		1.0000	
Frente	12.72	20	0.7975	10	1.1278	20	0.7975	1.0000		1.0000	
Forma	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	5	5	1.0000	10	1.0662	10	1.0662	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	8	1.0795	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	2	1	1.0305	1	1.0305	2	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	11	1.1618	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	4	5	1.0687	3	0.9357	3	0.9357	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.3537		1.1467		1.2476		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		40 610.00		86 000.35		56 142.92					
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 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€60 918 /m2			Valor ajustado		€60 918 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área		262.90 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€60 918.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€16 015 342.20					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Todeo, Flor, Virginia, Raúl, Carlos, Luis Ángel, María, Eraidá, Reinaldo y Uriel todos Gómez Chaves.					Terreno de uso agrícola (cafetal) a 1m bajo el nivel del lote valorado					
SUR	Calle pública con un frente de 12,72m					Calle en asfalto en buen estado a 0,20m bajo el nivel del lote valorado					
ESTE	Ovidio Gómez Chaves					Contiguo tapia en bloques de concreto y casa de habitación a 1m bajo el nivel del lote valorado					
OESTE	Arnulfo Murillo Artavia					Espacio destinado a taller de tapicería, se observa en sitio que parte de éste espacio vecino se encuentra traslapado en el lote valorado					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	472 483					1 116 820					1 240
2	472 473					1 116 828					1 237
3	472 486					1 116 843					1 238
4	472 492					1 116 840					1 238
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1. El señor Wilberth ofrece terreno en servidumbre ubicado 100m norte del lote valorado. Área: 500m² en €15 millones.					Oferta		Wilberth: 8417 7435			5/3/2019	
					Coordenadas		Este	472 504	Norte	1 116 936	
2. La señora Karen ofrece terreno ubicado 500m este y 500m norte de la iglesia de San Rafael, camino a San Juan. Área: 240m² en €18 millones.					Oferta		Karen: 2448 7063 / 8972			5/3/2019	
					Coordenadas		Este	473 029	Norte	1 116 248	
3. El señor Greivin Víquez, vende terreno ubicado 200m de la escuela de Santa Rosa. Área: 1000m² en €45 millones.					Oferta		Greivin: 8880 5503			5/3/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803016740500-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5.50 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Prevista varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	al frente	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
				Habitacional	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	12.72 m		Nivel sobre calle:	0.20 m	
Fondo:	20.66 m		Pendiente %	5	
Relación:	1.624213836		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	2	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):					
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: 74.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	4/3/2019				
	_NO HAY				
OBSERVACIONES					
_ El terreno es medianero, tiene una ubicación medianera, una forma regular rectangular, se ubica frente a calle pública vecinal, angosta, con acabado en asfalto en buen estado. No cuenta con aceras ni alcantarillado pluvial, si cuenta con cordón de caño y alumbrado público al frente. Se ubica a 0.20m sobre el nivel de calle, la topografía es plana. _En el terreno se ubica una construcción en dos plantas de material mixto, parte de la planta baja es un espacio abierto de uso comercial, el resto y la planta alta es de uso habitacional actualmente en desuso. _Al momento de verificar el punto de amarre y el frente del terreno valorado se observa en apariencia que parte de la construcción que se ubica hacia la colindancia oeste propiedad de Arnulfo Murillo Artavia (es un hermano de la ex-deudora) se encuentra traslapado en el lote valorado. El vecino afirma que la pared de la casa que colinda con él es de su propiedad, sin embargo al verificar medidas toda la edificación se encuentra dentro del lote valorado y es el vecino quien construyó en parte del lote					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20803016740500-2019-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
Planta Baja	122.00	290 000	35 380 000	40	20	R	0.6250	0.8190	18 110 168.00	20.5	148 444
Cochera y Corredor	28.00	145 000	4 060 000	40	20	R	0.6250	0.8190	2 078 216.00	20.5	74 222
Planta Alta	102.00	232 000	23 664 000	40	15	R	0.7422	0.8190	14 384 448.00	24.3	141 024
Balcón	19.00	72 500	1 377 500	40	15	R	0.7422	0.8190	837 330.00	24.3	44 070
TOTAL	271.00		64 481 500						35 410 162.00		
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			€35 410 162.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			€0.00								
VALOR TOTAL			€35 410 162.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUR	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>											
En el terreno se ubica una construcción en dos plantas en material mixto, uso habitacional en planta alta y comercial en planta baja. El diseño original de la planta baja es habitacional, por lo que se valora toda la edificación con tipología constructiva similar a la VC 02. Los valores se establecen con la versión 2017 de tipología constructiva del Ministerio de Hacienda. Valores aprobados por el Banco Nacional de Costa Rica. Edificación tipo VC 02 €290 000/m². La planta alta se estima a un 80% de VC 02, la cochera y corredor en planta baja a un 50% de VC 02 y el balcón en planta alta a un 25% de VC 02.											

ESTADO

O	ÓPTIMO
MR	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
MM	MUY MALO
DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20803016740500-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Casa habitación en bloques tipo VC 02	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:	No aplica		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	271.00 m2	Porcentaje de cobertura:	60%
		Año de construcción:	1994
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC 02		NÚMERO DE NIVELES: 2	
Estructura	Mixta en mampostería integral en planta baja y liviana en planta alta	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto con repello quemado y zócalo con fibrocemento en planta baja. Fibrocemento en regular estado a doble forro en planta alta, paredes exteriores laterales con lámina de HG estructural esmaltada. Pintura en regular estado.	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	En estructura metálica en tubo cuadrado de 3x3 con fibrocemento	Porcentaje	95%
Techos	Cerchas en perfiles metálicos a dos aguas en planta alta y un sector de la planta baja	Caja breaker	SI
Cubierta	HG convencional, en planta baja en regular estado	Interruptor	Disyuntores
Cielos	Fibrocemento en el corredor de la planta baja, el resto no lleva. En planta alta en plywood en el balcón en mal estado.	Estado General	Bueno
Pisos	En planta baja en terrazo, cerámica y pedrín. En planta alta toda en cerámica.	Gas LP	Ubicación
Fachada	En dos plantas. Corredor al frente con columnas en concreto, cortinas metálicas en puerta y ventanas, portón metálico en la cochera. Planta alta en fibrocemento con balcón al frente con verjas en metal.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Planta baja: Corredor, espacio en planta libre destinado a local comercial, bodega, baño, cochera, área cocina, pilas y escaleras. En planta alta sala de estar, pasillo, 4 dormitorios, baño y balcón.	Paredes	Regular Cielos Regular
Baños	Cuenta con dos baños completos, uno en planta baja y el otro en alta. Tienen losa sanitaria de color, enchapes y puertas acrílicas. Los enchapes del baño en planta alta están en mal estado.	Pisos	Regular Cubierta Regular
Otros	El mueble de cocina se ubica en la planta baja, es un mueble en concreto enchapado para el fregadero, con puertas en madera. Las escaleras de acceso a planta alta son madera en buen estado. Portón tipo americano en la cochera. Ventanas con celosías marcos en aluminio.		
Red de agua caliente	No dispone		
Tanque captación de agua	No dispone		
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Leve
		Cielos	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 SÍ
1			construcción:
2			Equivalente al: 0.0%
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
OBSERVACIONES			
En el terreno se ubica una construcción en dos planta en material mixto, concreto en planta baja y liviano en alta, presenta regular estado de conservación y mantenimiento. La construcción presenta regulares acabados.			

ANEXO FOTOGRÁFICO


VISTA CALLE PÚBLICA AL FRENTE



VISTA CALLE PUBLICA AL FRENTE



VISTA ENTRADA CALLE AL FRENTE



VISTA CALLE PRINCIPAL



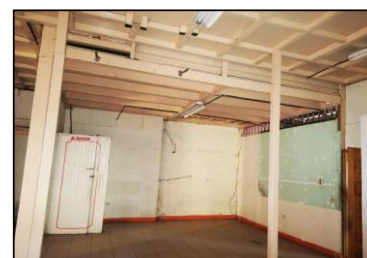
VISTA PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD



VISTA INTERNA PRIMERA PLANTA



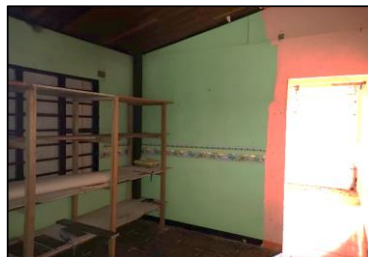
VISTA INTERNA PRIMERA PLANTA



VISTA INTERNA PRIMERA PLANTA



VISTA INTERNA PRIMERA PLANTA



VISTA INTERNA PRIMERA PLANTA



BAÑO PRIMERA PLANTA



COCHERA PRIMERA PLANTA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA ACABADO DE PISO



VISTA DE LA COCHERA



CAJA CIRCUITOS PLANTA BAJA



DETALLE DE ENTREPISO



VISTA DE LAS ESCALERAS



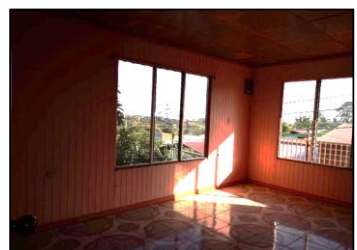
SALA EN PLANTA ALTA



SALA EN PLANTA ALTA



DORMITORIO EN PLANTA ALTA



DORMITORIO EN PLANTA ALTA



DORMITORIO EN PLANTA ALTA



DORMITORIO EN PLANTA ALTA



ACABADO PISO PLANTA ALTA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO


VISTA INTERNA DEL BAÑO



CAJA CIRCUITOS PLANTA ALTA



ACABADO DE CIELO PLANTA ALTA



VISTA ESTRUCTURA DE TECHO Y ENTUBADO



VISTA ESTRUCTURA DE TECHO Y ENTUBADO



VISTA POSTERIOR DE LA CASA



VISTA POSTERIOR DE LA CASA



VISTA LATERAL DE LA CASA



VISTA DEL PATIO



MEDIDOR INDICA LIMITE LOTE



MEDIDORES INSTALADOS

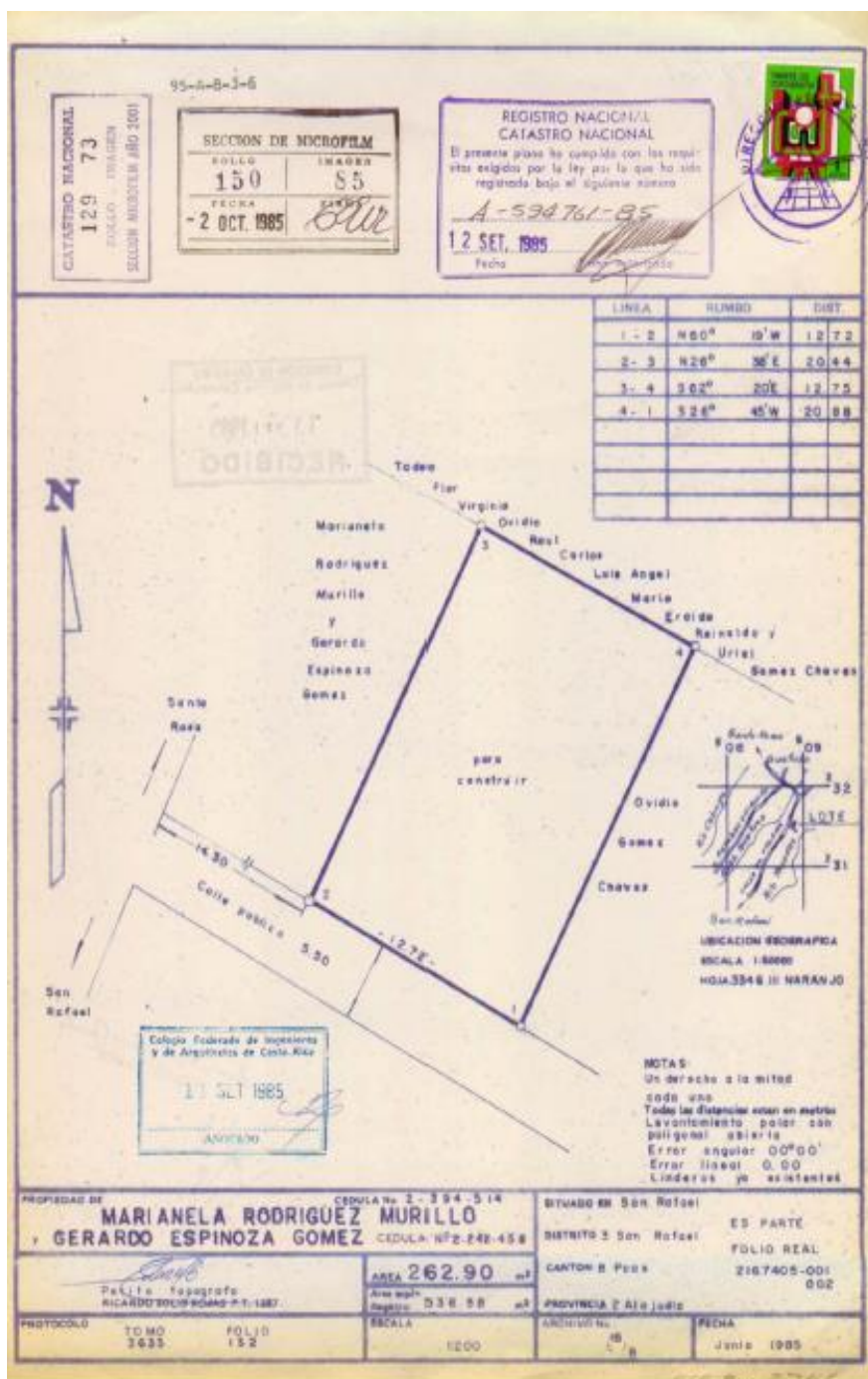


ARQ. SOLVIA RODRÍGUEZ CASTILLO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO PLANO DE CATASTRO



PLANO CATASTRO A-594761-1985

ANEXO CERTIFICADO INMOBILIARIO

REGISTRO NACIONAL
República de Costa Rica

CERTIFICADO INMOBILIARIO

SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA: 05/03/2019 02:29 PM

VISTA GENERAL

NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL
20803016740500

UBICACIÓN
DISTRITO: 03 - SAN RAFAEL
CANTÓN: 08 - POAS
PROVINCIA: 2 - ALAJUELA

INFORMACIÓN DEL PREDIO

INCONSISTENCIAS:	0	ANOTACIÓN:	No
MODIFICACIONES:	0	GRAVAMEN:	No
ABRIL:	0		
AVISO CATASTRAL:	No		

(472512.08 - 1116879.16)

PROYECCIÓN CRTM05

(472448.58 - 1116793.28)

FINCA A CERTIFICAR:
2-0167405-0-0

PLANO CATASTRADO:
208947811985

ÁREA SEGUN REGISTRO:
282.9 m²

ÁREA PLANO CATASTRADO:
282.9 m²

IDENTIFICADOR PREDIAL

PROVINCIA: 2 DISTRITO: 03 CANTÓN: 08 FINCA: 016740500

NÚMERO DE FINCA

CERTIFICADO A)

REGISTRO NACIONAL

Sede Regional de Alajuela

Jeannette Cubero

Jeannette Cubero Ramirez

Escala 1:500

Para información jurídica deberá solicitar la certificación respectiva.

INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 14:00 HORAS DEL DÍA DE HOY.

ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TÍTULOS CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.

CERTIFICADO INMOBILIARIO 20803016740500

ANEXO COPIA ESTUDIO DE REGISTRO PAGINA N°1

4/3/2019

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 167405---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 167405 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CONSTRUCCION DE 2 PLANTAS DESTINADA A VIVENDA
Y NEGOCIO COMERCIAL

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : ARMANDO SOLIS

NOROESTE : ARNULFO MURILLO ARTAVIA

SURESTE : OVIDIO GOMEZ CHAVES

SUROESTE : CALLE PUBLICA CON 12,72 METRO

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0594761-1985

IDENTIFICADOR PREDIAL:208030167405__

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00167405 001 FOLIO REAL

2-00167405 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00345265-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13 DE AGOSTO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

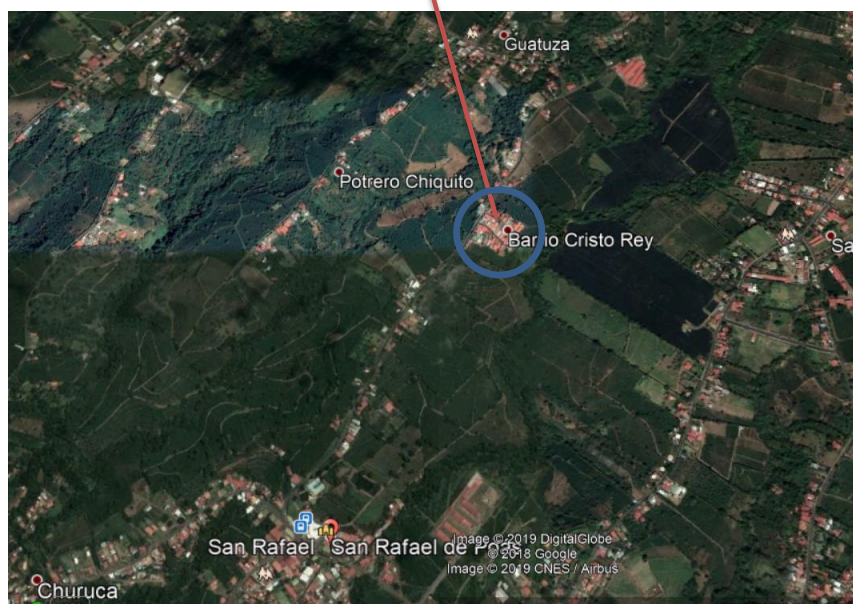
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Marzo-2019 a las
14.20.19 horas

Emitido el 04-03-2019 a las 14:20 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO 4-125440-000

ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA SATELITAL DEL TERRENO VALORADO Y ENTORNO

MEMORIA DE CALCULO CUADRO DE HOMOLOGACIÓN

	SUJETO	COMPARABLES		
AREA	262.9	500.00	240	1000
	6.28826584	7.774278626	6.10196496	9.77237221
		1.236315198	0.97037325	1.55406474

Donde:

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

- 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	-0.5	0.5
	0.2	0	0.5	0.5
K	-0.03	0	-0.05	-0.03
		0.994017964	1.01918165	1.00904062

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

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	12.72	20	10	20
		0.636	1.272	0.636
N	0.5	0.797496081	1.12782977	0.79749608

Donde:

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

- F_{FR} = Factor de frente comparativo.
- $FRir$ = Frente del inmueble de referencia
- $FRiv$ = Frente del inmueble a valorar.
- n = Factor exponencial determinado a partir de la siguiente tabla

	SUJETO	COMPARABLES		
FORMA	262.9	500	240	1000
circunscrito	262.9	500	240	1000
Factor regularidad	1	1	1	1
Potencia	0.5	0.5	0.5	0.33
	1	1	1	1
		1	1	1

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

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

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	5	5	10	10
		1	1.06620175	1.06620175

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

- 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	8	5
		1.07950219	1

Donde:

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

- 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	2	1	2
		1.030454534	1

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

- 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	11	16
		1.161834243	1

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

	SUJETO	COMPARABLES	
TIPO VÍA	4	5	3
		1.068718214	0.93570034

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

- 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