

INFORME DE AVALUO DE PROPIEDAD RURAL:

N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R



Vista panorámica parcial de la propiedad, para uso agropecuario y de vivienda.

Solicitado por Oficina N° 214 - DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES

Banco Nacional de Costa Rica

Fecha: 29 de Octubre del 2019

Ing. Edison Gamboa Cantillo / Perito - Valuador.

TelFax: 2771 - 3955 / Tel: 8992 - 7467

avaluospz@gmail.com

AVALUO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALUO	
OFICINA	<u>126 - SAN VITO DE COTO BRUS</u>	<u>N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R</u>	
PROPOSITO DEL AVALUO	<u>ACTUALIZACION DE VALOR - ADMINISTRACION DE BIENES</u>		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
<u>BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</u>	Céd. Jurídica	<u>4 - 000 - 001021</u>	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
<u>BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</u>	Céd. Jurídica	<u>4 - 000 - 001021</u>	Proporción de Derechos 100%
<u>Ex deudor: NELSON MOYA ARIAS - N° 5291 - 2 / Cédula N° 9 - 0081 - 0117 / OPERACION N° 126 - 4 - 30593047</u>			
UBICACION DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	08 - COTO BRUS		
Distrito:	02 - SABALITO		
Localidad:	<u>EL PROGRESO</u>		
DIRECCIÓN EXACTA			
EL PROGRESO, LA LUCHA, SABALITO: de La Escuela de El Progreso, 250 m SE, sobre calle secundaria del sector; mano derecha.			
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA			
Inscripción de	<u>la Finca</u>	Según	<u>el Registro y el Plano</u>
Plano de catastro N°	<u>P - 1016001 - 2005</u>	<u>13.485,08 m2</u>	
Identificador Predial	<u>60802014378700</u>	<u>13.485,08 m2</u>	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		<u>SÍ</u>	
AVALUO			
VALOR DEL TERRENO		¢10.006.950,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢7.044.940,00	
<u>VALOR TOTAL DEL BIEN</u>		<u>¢17.051.890,00</u>	
VALOR EN LETRAS:		<u>DIECISIETE MILLONES CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA COLONES 00/100</u>	
Tiempo estimado para la venta del bien:	<u>24</u> meses	Ambito mínimo de mercado potencial	<u>Local</u>
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A		<u>¢0,00</u>	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA		<u>SÍ</u>	
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con buen acceso y ubicación; a la fecha sin uso ni mantenimiento de la vivienda existente, en deterioro paulatino.		
Nombre del Perito	<u>EDISON GAMBOA CANTILLO</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing Agr</u>	Firma del Perito	
Número de registro	<u>CIA - 1065</u> Emp.	Identificación N°	<u>1 - 0504 - 0383</u>
Nombre de la empresa	<u>INVERSIONES GAMBOA Y DIAZ S.A</u>		
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>Emilio Díaz Balmaceda</u>		
Fecha inspección:	<u>28.10.2019</u>	Fecha informe:	<u>29.10.2019</u>
Números telefónicos para contacto	<u>2771 - 3955 / 8829 - 8879</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>invegsa@gmail.com</u>		

AVALUO DEL TERRENO				N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R	
AREA CULTIVADA					
Descripción	Area ha	m2	Estado	Valor Unitario ¢ / ha	Valor Total ¢
AGROPECUARIO					
agricultura, repasto		9.000,00	D	7.785.500,00	7.006.950,00
AREA PROTECCION, ENMONTADA, INCULTA					
Area protección quebrada y marginal (no aprovechable)		3.485,08	M	0,00	0,00
TOTAL	1	2.485,08			7.006.950,00
RECARGO POR SITUACION - AREA DE VIVIENDA Y AFINES					
Descripción	Area m2	Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢	
VIVIENDA Y AFINES	1.000,00	3.000,00		3.000.000,00	
VIVIENDA Y AFINES	1.000,00	3.000,00		3.000.000,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	14	Frete: 20,00 m Area: 1.000,00 m2
Mejoras al terreno:				0,00	
OBSERVACIONES: del área total del terreno, se valora un área útil de 1,0 hectárea, de uso actual de vivienda en parte y resto de uso agrícola vario. El área restante, es lo estimado como área de protección de la quebrada que pasa por parte de la finca. Se valora diferenciado 01 área de vivienda y afines, por estar bien definida sobre el terreno, en área principal de la finca.					
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		€10.006.950,00			
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	CALLE PUBLICA Y OTRO		CALLE Y FINCA USO AGROPECUARIO		
SUR	QUEBRADA EN MEDIO OTRO		QUEBRADA Y FINCA USO AGROPECUARIO		
ESTE	CALLE PUBLICA Y OTRO		CALLE Y FINCA USO AGROPECUARIO		
OESTE	CALLE PUBLICA Y OTRO		CALLE Y FINCA USO AGROPECUARIO		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISION	3,00 m
VERTICE	ESTE		NORTE		Altitud
vértice 7a8 - inicio de finca	631.538		984.443		1.213
vértice 9a10 - área vivienda	631.597		984.419		1.205
vértice 20 - lindero NE	631.761		984.360		1.220
DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
Ref.1 Finca de café, regular ubicación y acceso, por servidumbre; sin servicios públicos básicos. €6,0 millones/Ha.		Base de Datos	8992 - 7467		29.10.2019
		Coordenadas	Este	629.893	Norte
Ref.2 Finca de café; buena ubicación y acceso, por calle pública; con servicios públicos básicos. €8,0 millones/ha		Base de Datos	Ing. Emilio Díaz/882-98879		29.10.2019
		Coordenadas	Este	623.340	Norte
Ref.3 Finca de café; buena ubicación y acceso, por calle pública; con servicios públicos. €7,0 millones/ha		Base de Datos	8829 - 8879		29.10.2019
		Coordenadas	Este	629.203	Norte
hasta €8,0 millones/ha	Valor zonal actual fincas uso agropecuario en el sector	Base de Datos	Municipalidad Coto Brus		29.10.2019
		Coordenadas	Este	630.566	Norte
hasta €6.000,00 /m2	Valor zonal actual fincas uso Vivienda en el sector				

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R	
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONOMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m	Media
Medidores instalados	Ninguno				Facilidades Mano de Obra
					Buena
					Actividad del lugar
					Vivienda frente calle / Agropecuario
CARACTERISTICAS ESPECIFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km		Precipitación promedio anual	3,500 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	2,00 km		Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	66%		Meses secos	4	
Cercas	alambre púas	Malo	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	0 - 15%	Plano
RIESGOS POTENCIALES					
Arboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo agua cerca	Arroyo	Distancia	al medio de finca		Posibilidad de daños
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente		Bajo
					Riesgo deslizamiento
					Ninguno
GRADO DE URBANIZACION DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 58,00%					
CARACTERISTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	café rojizo		Tipo de Suelo	Ultisol	
Capacidad de uso (USDA):			Terrenos de Segunda Clase		
Pedregosidad:	0 %	Nula	DRENAJES	Interno:	Natural
				Externo:	Bien Drenado
					Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFECTIONS DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
25.10.2019	servidumbre trasladada; reservas leyes de aguas y de caminos públicos; sin anotaciones.				
OBSERVACIONES					
Finca con buena ubicación y acceso por calle pública. <u>A LA FECHA y desde hace varios años, está sin uso ni mantenimiento, con vivienda existente en deterioro paulatino . Además, casi un 30% del área corresponde a área de protección de quebrada que pasa por la finca.</u>					

AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES									N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
VIVIENDA	70,00	200.000	14.000.000	40	15	D	0,7422	0,6780	7.044.940,00	20,1	100.642
			-						-		
			-						-		
TOTAL	70,00		14.000.000								
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
NO HAY			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Area m2	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											
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
VALOR TOTAL			¢0,00								
METODO DE DEPRECIACION											
DEFINICIONES											
Area	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación								
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado								
VUT	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	OPTIMO										
MB	MUY BUENO										
B	BUENO										
I	INTERMEDIO										
R	REGULAR										
D	DEFICIENTE										
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICION										

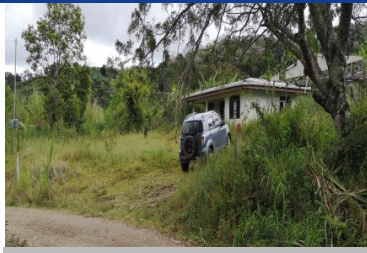
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	CASA DE HABITACION	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100%
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		Presupuesto:	¢
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BNCR
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Area construcción principal:	70,00 m2	Porcentaje de cobertura:	1%
		Año de construcción:	2005
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC02	NUMERO DE NIVELES:	1
Estructura	de concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	de concreto - externas e internas	Entubado Conduit	NO PARCIAL
	pintura en deterioro	Porcentaje	0%
Techos	estructura de madera	Caja breaker	NO
Cubierta	lámina de zinc de hg; canoas de pvc	Interruptor	Cuchilla
Cielos	de tablilla de madera y fibrolit, por partes	Estado General	Malo
Pisos	de terrazo	sistema eléctrico incompleto a la fecha	
Fachada	normal; ventanería de vidrio con marcos de madera	Gas LP	Ubicación
Aposentos	corredor, sala, cocina-comedor, 03 dormitorios, baño, pilas		
Baños	01 - sencillo	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	puertas de madera (por partes)	Paredes	Deficiente
Red de agua caliente		Cielos	Deficiente
Tanque captación de agua		Pisos	Deficiente
		construcción sin uso ni mantenimiento actual	
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCION			
PROYECTOS DE CONSTRUCCION			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Construcción de vivienda existente de aceptables elementos y acabados constructivos; PERO, abandonada desde hace varios años, sin uso ni mantenimiento, en deterioro paulatino. Se le estima valor actual porque mantiene sus condiciones originales, pero se indica que presenta alto riesgo de desmantelamiento y pérdida total en cualquier momento.			

ANEXO FOTOGRAFICO

N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R



Calle final de acceso y frente a calle pública - Inicio de finca -.



Area de vivienda y afines frente a calle



Area de uso agrícola frente a calle, lindero NE.



Vista frontal del área de vivienda existente, sin uso ni mantenimiento.



Vista externa de la vivienda, sin uso ni mantenimiento, en deterioro.



Vista interna de la vivienda, sin uso ni mantenimiento, en deterioro.



Vista parcial del área útil del terreno para uso vario



Vista parcial del área útil del terreno para uso vario



Vista parcial del área útil del terreno para uso vario



Vista parcial área de quebrada y protección de la misma.



Vista parcial área de quebrada y protección de la misma

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



Terreno y uso agrícola de café



Terreno y uso agrícola de café



Terreno y uso agrícola de café



Sector central de La Lucha - vivienda



Perito en la finca.

PLANO DE CATASTRO

N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS
NUMERO DE CERTIFICACION: RNP/DIGITAL-1703241-2019
6-1016001-2005
TOTAL DE PAGINAS: 3

#6-1016001-2005

NOTAS:
-SEI FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS NI DE ANILAMIENTOS.
-LEVANTAMIENTO POLAR - POLIGONAL CERRADO
-LINDEROS LINEALES: 1. 120.00M. 2. 100.00M.
- FUENTE DEL PAGO DE SERVICIOS: 7.
- FRENTE A CALLE PUBLICA - Puntos 11-18. 17M. Puntos 18-25: 17.00M.
- AFECCION POR LEY FORESTAL 7750, ARTICULO 23.
- AFECCION POR LEY DE AGUAS 276 Y SUS REFORMAS.

Catastro Nacional
3-2016-086
08/08/2005 09:04:38
Reingreso

08 AGO 2005
RESELO
DIRECCION DE USUARIO
03 AGO 2005
A.P.O. S.A. S.C.
CATASTRO

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
DEPARTAMENTO DE
FORMACION DE ASENTAMIENTOS CAMPESINOS
AREA DE TOPOGRAFIA
PROYECTO: PRIMA PARCELA DEL PROYECTO
ESQUEMA DE PLANTACIONES
TOMO No. 1383
FOLIO No. 138

PROYECTO DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
TOTAL AREA: 10.000.000 M²
ESTADO: EN PROYECTO
ESTADO: EN DISEÑO
CAMBIO: DE COTO BRAS
PRECISION: 1:2000
FECHA: 08 AGO 2005
AREA: 1.000.000 M²
LEVANTO: [Firma]
NOTAS: MANUEL CHAVEZ TORRES - INGENIERO TOPOGRAFICO

PARCELA 107
PARCELA 108
PARCELA 109
PARCELA 110
PARCELA 111
PARCELA 112
PARCELA 113
PARCELA 114
PARCELA 115
PARCELA 116
PARCELA 117
PARCELA 118
PARCELA 119
PARCELA 120
PARCELA 121
PARCELA 122
PARCELA 123
PARCELA 124
PARCELA 125
PARCELA 126
PARCELA 127
PARCELA 128
PARCELA 129
PARCELA 130
PARCELA 131
PARCELA 132
PARCELA 133
PARCELA 134
PARCELA 135
PARCELA 136
PARCELA 137
PARCELA 138
PARCELA 139
PARCELA 140
PARCELA 141
PARCELA 142
PARCELA 143
PARCELA 144
PARCELA 145
PARCELA 146
PARCELA 147
PARCELA 148
PARCELA 149
PARCELA 150
PARCELA 151
PARCELA 152
PARCELA 153
PARCELA 154
PARCELA 155
PARCELA 156
PARCELA 157
PARCELA 158
PARCELA 159
PARCELA 160
PARCELA 161
PARCELA 162
PARCELA 163
PARCELA 164
PARCELA 165
PARCELA 166
PARCELA 167
PARCELA 168
PARCELA 169
PARCELA 170
PARCELA 171
PARCELA 172
PARCELA 173
PARCELA 174
PARCELA 175
PARCELA 176
PARCELA 177
PARCELA 178
PARCELA 179
PARCELA 180
PARCELA 181
PARCELA 182
PARCELA 183
PARCELA 184
PARCELA 185
PARCELA 186
PARCELA 187
PARCELA 188
PARCELA 189
PARCELA 190
PARCELA 191
PARCELA 192
PARCELA 193
PARCELA 194
PARCELA 195
PARCELA 196
PARCELA 197
PARCELA 198
PARCELA 199
PARCELA 200

631.538
984.443
1243--
Fuente a c.
Vitrue 10
631.557
984.41
1244--
Widupa
Vitrue
25026
631.761
984.360
1215--

N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R

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.

FORMULARIO SERVICIOS PUBLICOS

N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico

BANCO NACIONAL

Excedente: Nelson Mario Arias

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

El Progreso, Sabalito, Coto Brus.

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 ☐ No ☒

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: Ay A.

Número telefónico del proveedor: -

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 517 9700

Nombre del abonado: Fredy Navarro Arias

Observaciones: de Escuela El Progreso 250m SE
(frente a finca de la finca)

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

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: ICE.

Número telefónico del proveedor: -

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 420672 - ICE

Nombre del abonado: Fredy Navarro Arias

Observaciones: de Escuela El Progreso 250m SE.
- frente a finca de la finca

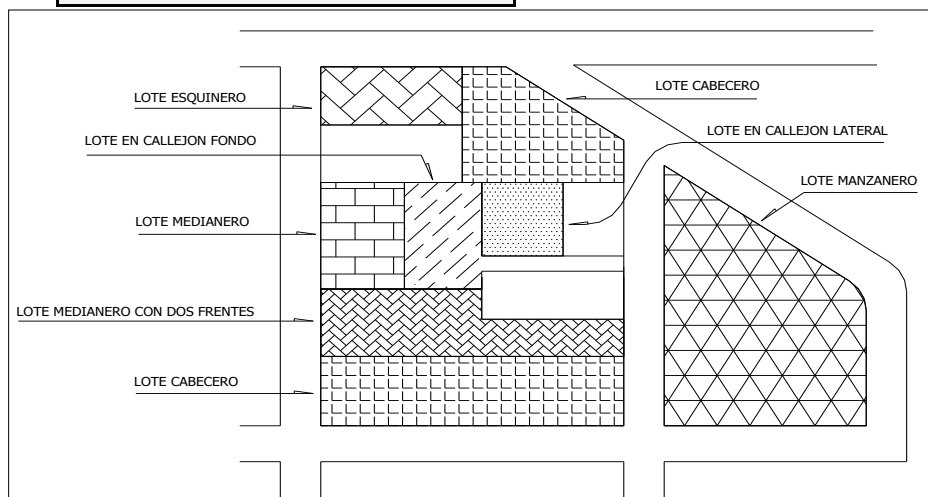
ANEXO 1		VALORACION DEL TERRENO																										
Método de Factores Comparativos																												
EDISON GAMBOA CANTILLO											N° 214 - 60802014378700 - 2019 - R																	
DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																												
	Descripción								Origen de la información		Contacto		Fecha de consulta															
Ref.1 Finca de café, regular ubicación y acceso, por servidumbre; sin servicios públicos básicos. \$6,0 millones/Ha.									Base de Datos		8992 - 7467		29.10.2019															
Ref.2 Finca de café; buena ubicación y acceso, por calle pública; con servicios públicos básicos. \$8,0 millones/ha									Base de Datos		8992 - 7467		29.10.2019															
Ref.3 Finca de café; buena ubicación y acceso, por calle pública; con servicios públicos. \$7,0 millones/ha									Base de Datos		8829 - 8879		29.10.2019															
Datos del Terreno a Valorar																												
Area (Ha)		Frente		Amrc (Ha)		Uso del Inmueble		Sobre-nivel		Bajo - Nivel		Pendiente		Tipo de Vía		Servicios 1		Servicios 2		Ubicación		Hidrología		Uso del Suelo				
1,00		1,00 m		1,00 m²		Agrícola						5%		5		1		14		5		3		6				
Comparables																												
	Area (Ha)		Frente (m)		Amrc (Ha)		Uso del Inmueble		Sobre-nivel		Bajo - Nivel		Pendiente		Tipo de Vía		Servicios 1		Servicios 2		Ubicación		Hidrología		Uso del Suelo		Valor Unitario €/m2	
Ref.1	7,80		1,00 m		1,00 m²		Agrícola						25%		6		1		14		5		3		4		600,00	
Ref.2	1,00		1,00 m		1,00 m²		Agrícola						15%		5		1		14		5		3		4		800,00	
Ref.3	3,00		1,00 m		1,00 m²		Agrícola						20%		5		1		14		5		3		5		700,00	
Ref.4																												
	Factor Area		Factor Frente		Factor Regularidad		Factor de Sobrenivel		Factor de Bajo Nivel		Factor Pendiente		Factor de Tipo de Vía		Factor de Servicios 1		Factor de Servicios 2		Factor Ubicac.		Factor Hidrología		Factor Uso del Suelo		Indice de Factores		Valor Unitario Lote Homologado /m2	
Ref.1	1,970		1,000		0,598		1,000		1,000		1,292		1,069		1,000		1,000		1,000		1,000		0,799		1,3010		780,60	
Ref.2	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000		1,137		1,000		1,000		1,000		1,000		1,000		0,799		0,9086		726,88	
Ref.3	1,437		1,000		0,760		1,000		1,000		1,212		1,000		1,000		1,000		1,000		1,000		0,894		1,1831		828,17	
Ref.4	0,000		#¡DIV/0!		#¡DIV/0!		1,000		1,000		0,938		0,717		1,030		1,522		0,880		0,592		0,511		#¡DIV/0!			
Observaciones adicionales del valor determinado														VALOR UNITARIO TERRENO				778,55										
			ZONA PROTECCION DE QUEBRADA						0,348508																			
Detalle de áreas y justificación				Extensión por Hectáreas				Valor Base (€/Ha)				Factor de Ajuste				Valor Modificado (€/m2)				Monto €/m2								
ZONA DE PROTECCION				0,35				8.000.000,00				0,000				0,00				0,00								
Total área				0,35								VALOR TERRENO en área protección o marginal				€0.00												
Valor Promedio																												
EDISON GAMBOA CANTILLO														CIA - 1065				28.10.2019										
Nombre del profesional														Número de carné				Fecha de Visita										

% Pendiente

Clasificación por Tipo de Vía

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Clasificación por Ubicación



Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Teléfono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Teléfono y Electricidad
	10	Teléfono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
Ubicación del lote	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado, electricidad y agua potable
	15	Teléfono, electricidad y agua potable
	16	Todos
	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre

Clasificación por Hidrología

- Clase 1 (Excelente)

Cuando un inmueble cuenta con agua para sus necesidades básicas ya que tiene dos o más fuentes de agua (pozos, ríos ó cañería.) ubicadas estratégicamente con red de cañería dentro del inmueble, bombas de agua, casetas de distribución y control para riego con tanque de captación .

- Clase 2 (Bueno)

Cuando un inmueble cuenta con agua para sus necesidades básicas ya que tiene dos fuentes de agua ubicadas estratégicamente, con su respectiva red de cañería y tanque de captación de agua.

- Clase 3 (Normal)

Cuando un inmueble cuenta con agua para sus principales necesidades (puede ser de río, pozo o bien de cañería).

- Clase 4 (Regular)

Cuando un inmueble cuenta parcialmente con agua para sus principales necesidades básicas (pozo) Y, además, no llueve más de cinco meses al año.

- Clase 5 (Malo)

Cuando un inmueble no cuenta con agua para sus principales necesidades básicas y depende exclusivamente de agua de lluvia.

Para establecer la influencia de esta variable, se selecciona el número correspondiente a la clasificación según las características de la finca.

Tabla de condiciones hidrológicas

Estado	Clase
Excelente	1
Bueno	2
Normal	3
Regular	4
Malo	5

Clasificación por Uso de Suelo

Matriz de Uso del Suelo

Incremento en la intensidad de uso del suelo

Clases	Agricultura anual	Agricultura permanente	Ganadería	Utilización del bosque	Bosque Protección
1	X	X	X	X	X
2	X	X	X	X	X
3	X	X	X	X	X
4	X	X	X	X	X
5	X	X	X	X	X
6		X	X	X	X
7				X	X
8					X

Tabla de uso de suelo (Fertilidad y laborabilidad)

Estado	Clase
Excelente	1
Muy bueno óptimo	2
Muy bueno regular	3
Bueno	4
Regular óptimo	5
Regular regular	6
Regular malo	7
Malo	8