

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-30105019947000-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos			
		100%	
NOMBRE EX DEUDOR			
BOLÍVAR	HIDALGO	ALICIA	Céd. Identidad 6-0155-0999
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	01 - CARTAGO		
Distrito:	05 - AGUACALIENTE O (SAN FRANCISCO)		
Localidad:	- AGUA CALIENTE		
DIRECCIÓN EXACTA			
150m de la Escuela Pública del Barrio Cocorí, Calle Pinar. Propiedad a mano izquierda.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	C-2272170-2021	583.00 m2	
Identificador Predial	30105019947000	576.69 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 1.09%	6.31 m2	Demasía SÍ
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢59,191,138.81
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢43,660,603.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢102,851,741.81
VALOR EN LETRAS:	CIENTO DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO COLONES 81/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	16 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Local</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢43,660,603.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El se localiza en una urbanización de fácil acceso y cuenta con los servicios públicos, actualmente es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica.</p> <p>Se actualiza información referente al Plano Catastro, sin embargo esta no se ha actualizado en Informe Registral de la Propiedad. Existe una diferencia de áreas entre ambos documentos para efectos de valoración se utiliza el área menor (576.69 m2). Según se indica en la Normativa de Garantías y Valoración de Bienes 4.6.5 Diferencia de Áreas entre Documentos Oficiales Cuando exista diferencia de áreas entre el informe registral y el plano catastrado respectivo, siempre se considerará el área menor para la valoración.</p>		
Nombre del Perito	<u>Erick Cruz Angulo</u>		
Tipo de Profesional	<u>Arquitecto</u>	Firma del Perito	
Número de registro	<u>A- 14644</u>	Identificación N°	<u>1-0964-0442</u>
Fecha inspección:	<u>23 junio 2021</u>	Fecha informe:	<u>28 junio 2021</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8847-3679 / . 2268-3134</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>ekruzan@gmail.com / ekruzan@me.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO										214-30105019947000-2021-U	
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		144,815.00		110,000.00		95,000.00		0.00		0.00	
Area	576.67	270.00	0.8670	217.51	0.8443	288.18	0.8749	1.0000		1.0000	
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Entorno	1	1	1.0000	0.85	1.1765	0.85	1.1765	1.0000		1.0000	
Negociación	1	10%	0.9000	5%	0.9500	5%	0.9500	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.7803		0.9436		0.9778		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		112,999.14		103,799.24		92,893.79					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Forma	0.9500	Área afectada		65.20 m2		Demerito por sección de forma.					
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€103,231 /m2	Valor ajustado		€102,643 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0.9943	Área		576.67 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€102,643.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€59,191,138.81					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Municipalidad de Cartago					Lote en verde					
SUR	Fernando Ramírez Bonilla y Fernando Masis Brenes					Vivienda					
ESTE	Calle pública con 16.92m de frente					Calle de asfalto					
OESTE	Inmobiliaria La Cruz S.A.					Lote en verde					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	508,539					1,088,434					1,354
2	508,536					1,088,418					1,354
3	508,506					1,088,432					1,354
6	508,515					1,088,408					1,354
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Propiedad en verde a la venta €31,000,000.00 con un área de 270m2, contacto de venta Leonel Fonseca.	Oferta	8923-8229			28/6/21					
		Coordenadas	Este	508,436	Norte	1,088,353					
2	Propiedad en verde a laventa, €23,926,100, con un área de 217.51m, contacto de venta Jesus Madrigal.	Oferta	8823-6482			28/6/21					
		Coordenadas	Este	508,490	Norte	1,088,666					
3	Propiedad en verde a laventa, €27,377,100, con un área de 288.18m, contacto de venta Jesus Madrigal.	Oferta	8823-6482			28/6/21					
		Coordenadas	Este	508,376	Norte	1,088,813					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-30105019947000-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	NO
Ancho de vía	9.00 m	Cordón	NO
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ TIGO
Alumbrado	SÍ JASEC	Jardines y Parques	SÍ a 450 m
Electricidad	SÍ JASEC	Transporte Público	SÍ a 10 m
Agua Potable	SÍ MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ a 10 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 150 m
Medidores instalados	Ninguno	Residencial - comercial.	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	16.90 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	33.00 m	Pendiente %	0
Relación:	1.95266272	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, encajes, vientos, soportes de las antenas o torres:		No Aplica	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	10.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 95.00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
19/8/21		NO HAY	

OBSERVACIONES

Se realiza avalúo de propiedad ubicada en Aguacaliente de Cartago, la cual en el momento de la visita cuenta con una vivienda de un nivel, la cual fue adjudicada por el Banco Nacional de Costa Rica.

Algunas de sus tapias perimetrales se encuentran en muy mal estado y no son tomadas en cuenta en la valoración total. A una sección de la propiedad se le aplica un factor demeritorio ya que los comparables utilizados en el análisis tienen formas muy regulares y homogéneas.

Se actualiza información referente al Plano Catastro, sin embargo esta no se ha actualizado en Informe Registral de la Propiedad. Existe una diferencia de áreas entre ambos documentos para efectos de valoración se utiliza el área menor (576.69 m2). Según se indica en la Normativa de Garantías y Valoración de Bienes 4.6.5 Diferencia de Áreas entre Documentos Oficiales Cuando exista diferencia de áreas entre el informe registral y el plano catastrado respectivo, siempre se considerará el área menor para la valoración.

No se asume responsabilidad por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de niveles freáticos superficiales. Dado que el presente informe tiene el alcance de un avalúo bancario, los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas y/o estructuras sobre el emplazamiento y/o edificaciones. Por la misma razón, no se revisa el diseño estructural, la resistencia y durabilidad de las construcciones existentes o que a futuro pudiesen ser edificadas sobre el terreno valorado. Esto es responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas. No se asume responsabilidad por vicios ocultos.

No se realiza levantamiento topográfico por lo que los datos indicados en los planos de catastro se asumen correctos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre lo indicado en el plano de catastro y el estudio registral de la propiedad.

El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a ética, competencia, revelación de información y confección de informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo da fe de que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-30105019947000-2021-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				
Principal VC04	149.00	261,200	38,918,800	70	26	D	0.7453	0.6780	19,666,212.00	35.4	131,988				
Secundario	49.00	329,000	16,121,000	70	26	R	0.7453	0.8190	9,840,278.00	42.7	200,822				
Cocheras	87.00	227,500	19,792,500	70	26	I	0.7453	0.9191	13,557,993.00	48.0	155,839				
Terraza	21.00	197,400	4,145,400	20	20	I	0.0000	0.9191	-	-	0				
TOTAL	306.00		78,977,700						43,064,483.00						
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				
Tapia	40.00	80,000	3,200,000	30	26	B	0.1911	0.9748	596,120.00	5.6	14,903				
			-						-						
			-						-						
TOTAL			3,200,000						596,120.00						
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				
			-						-						
			-						-						
			-						-						
TOTAL			-						-						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES															
CONSTRUCCIONES									¢43,064,483.00						
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢596,120.00						
VALOR TOTAL									¢43,660,603.00						
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 Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente										
Edad	Edad del bien (años de construido)														
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke												
						ESTADO			O						
										MB					
											B				
												I			
													R		
														D	
								M							
									MM						
										DM					

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30105019947000-2021-U

19/8/21 7:16 p. m.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 199470---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 199470 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-AGUACALIENTE(SAN FRANCISC CANTON 1-CARTAGO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : MUNICIPALIDAD DE CARTAGO
SUR : FERNANDO RAMIREZ BONILLA Y FERNANDO MASIS BRENES
ESTE : CALLE PUBLICA CON 16,92 METROS DE FRENTE
OESTE : INMOBILIARIA LA CRUZ SOCIEDADA ANONIMA

MIDE: QUINIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:C-0574126-1999
IDENTIFICADOR PREDIAL:301050199470__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00075439	000	FOLIO REAL
3-00115472	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 53,323,158.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS
MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00681099-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-NOV-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 19-08-2021 a las 19:13 horas

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

PLANO DE CATASTRO

214-30105019947000-2021-U

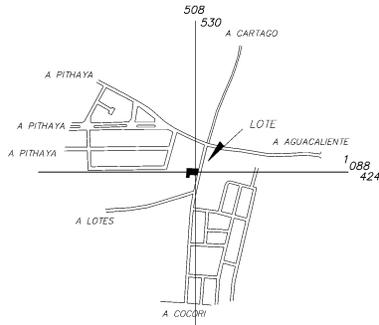
COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No: 3-2272170-2021
Fecha: 15/04/2021 10:52:00
Registrador: CYNTHIA BARAHONA VALVERDE
7F53003BEC11135CA6181688B8402F15

Catastro Nacional
2021-23751-C
09/04/2021 11:27:22
Reingreso

cfia
Contrato 947145
Fecha 08/04/2021
Visado CFIA

Entero: 000401396606

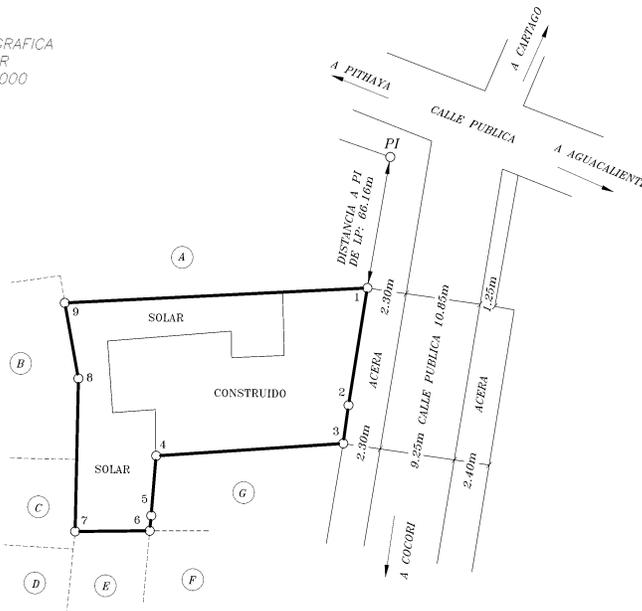


UBICACION GEOGRAFICA
HOJA TEJAR
ESCALA 1:10000

VERTICE	ESTE (m)	NORTE (m)
1	508539.29	1088434.56
2	508537.23	1088421.92
3	508536.65	1088417.80
4	508516.17	1088416.47
5	508515.64	1088410.02
6	508515.47	1088408.39
7	508507.31	1088408.32
8	508507.67	1088424.79
9	508506.18	1088432.95

COLINDANTES

- (A) 30105P00097800
- (B) 30105026444800
- (C) 30105026445000
- (D) 30105026447000
- (E) 30105007430000
- (F) 30105008029600
- (G) 30105007905400



NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.01m
EXACTITUD RELATIVA: ±0.02
EXACTITUD ABSOLUTA: ±0.40
ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1:1000
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA VERTICE 1 AL 3: 10.37m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: C-574126-1999.
- PARA RECTIFICAR AREA.
- EPOCA 2014.59 SEUN DIRECTRIZ DRI-001-2020 PUBLICADA EN LA GACETA 245 DEL 07/10/2020.
- PI: PUNTO DE INTERSECCION DE LINEA DE PROPIEDAD
- DATOS TOMADOS EN LA OTOPOTO OFICIAL DIRECTRIZ DRI-001-2021 PUBLICADO EN LA GACETA N°11 DEL LUNES 18 DE ENERO DE 2021. DEL REGISTRO INMOBILIARIO.
- LP: LINEA DE PROPIEDAD

SITUADO EN: AGUACALIENTE	DATOS REGISTRO PÚBLICO FINCA FOLIO REAL
DISTRITO: 05 AGUACALIENTE	300199470-000
CANTON: 01 CARTAGO	30105019947000
PROVINCIA: 03 CARTAGO	Area Según Registrar: 576.69 m ²
PROTÓCOLO TOMO: 19313	FECHA: MARZO 2021

GABRIEL MORAGA UMAÑA INGENIERO TOPOGRAFO 17-25029	AREA: 583 m ²
PROTÓCOLO TOMO: 19313	FOLIO: 100
ESCALA: 1:400	

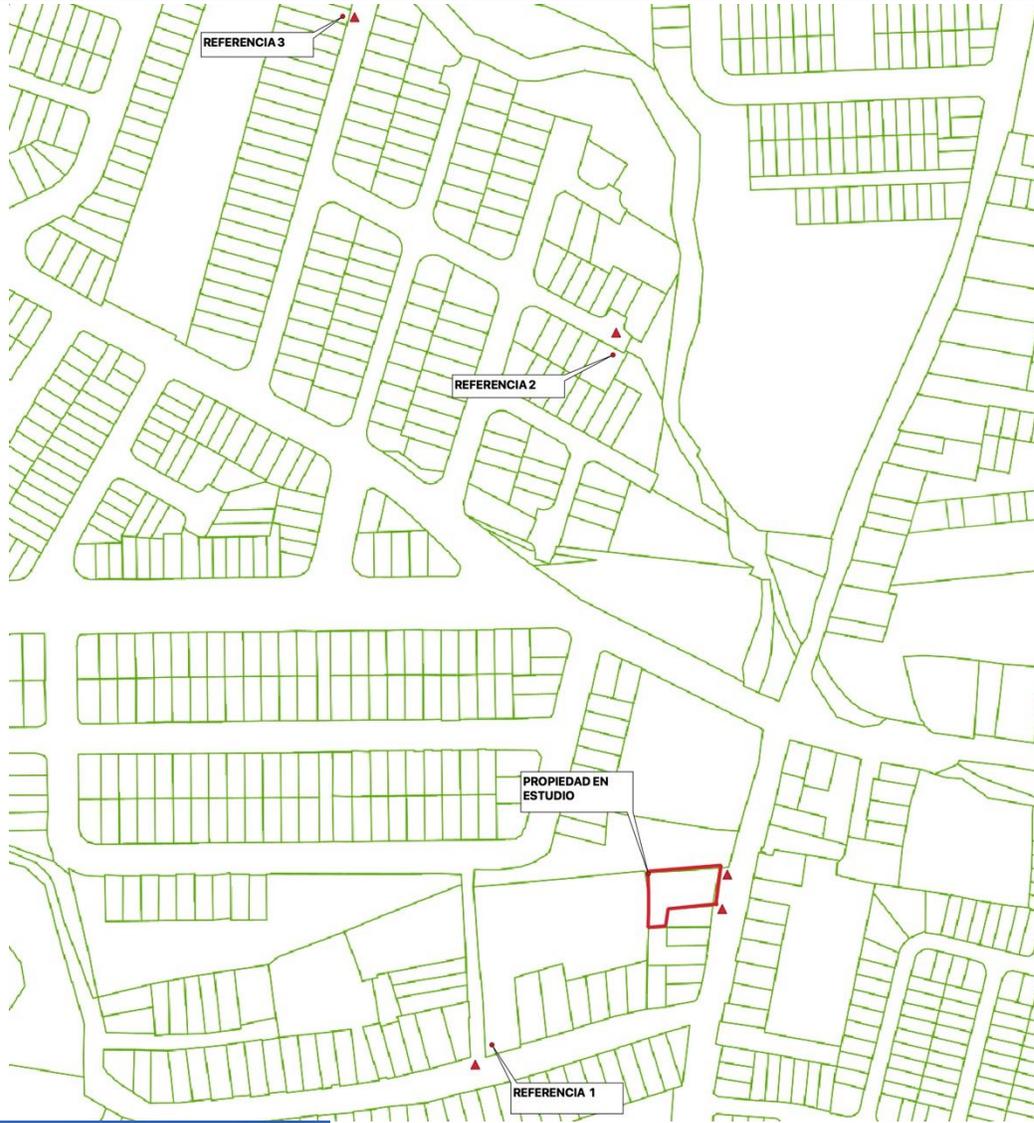
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105019947000-2021-U



PLANO DE CATASTRO

214-30105019947000-2021-U



REFERENCIA 1



REFERENCIA 2



REFERENCIA 3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105019947000-2021-U



VISTA NORTE

VISTA SUR



FACHADA



ACCESO

PISOS

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105019947000-2021-U



COCHERAS



SALON



COMEDOR



DORMITORIOS



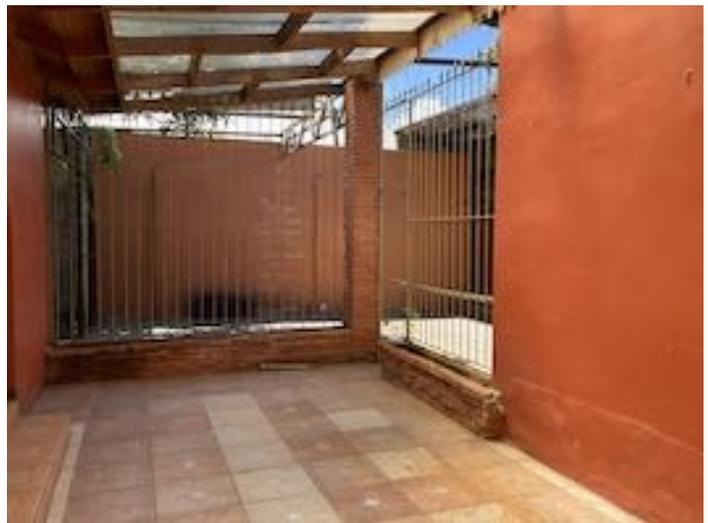
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105019947000-2021-U



COCINA

PILAS



TERRAZA

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105019947000-2021-U



DORMITORIO ANEXO



COCHERAS DOS



EXTERIORES

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105019947000-2021-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105019947000-2021-U



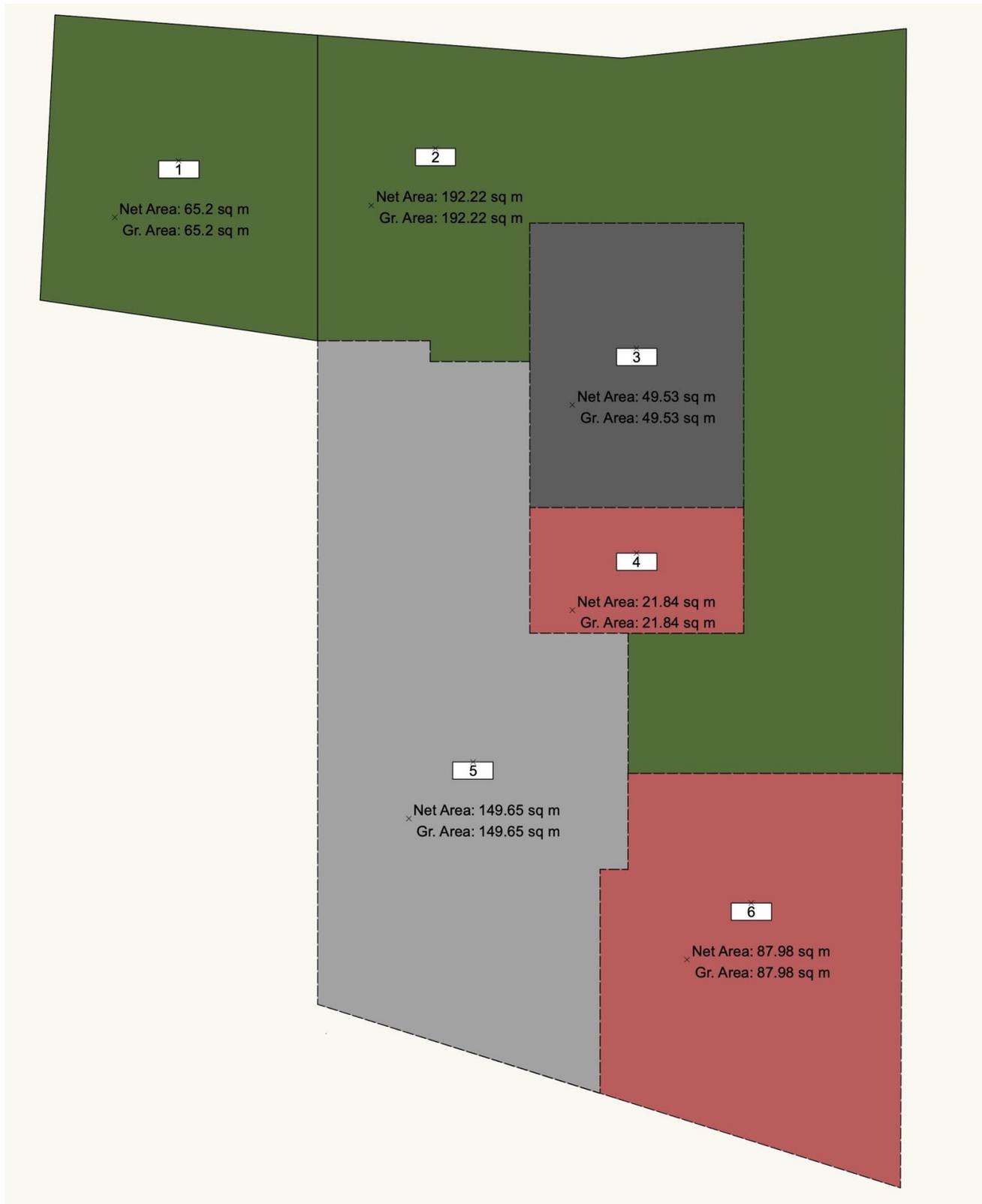
MEMORIA DE CALCULO

214-30105019947000-2021-U

$FE = \left(\frac{A_{LV}^{\alpha}}{A_{LV}^{\beta}} \right)$ <p>En donde: FE = Factor de extensión A_{LV} = Área del lote tipo A_{LV} = Área del lote a valorar α = Factor exponencial determinado a partir de la finca a valorar β = Factor exponencial determinado a partir del lote tipo</p>	Factor extension urbano Fe 0.593 Alt 120 Alv 576.69 α 0.33 β 0.33																								
$FN = e^{k_1 N_{LV} - k_2 N_{LT}}$ <p>En donde: FN = Factor de nivel N_{LV} = Nivel del lote a valorar (en metros medido en relación a la vía) N_{LT} = Nivel del lote tipo en metros medido en relación a la vía k₁ = Constante del lote a valorar k₂ = Constante del lote tipo Para bajo nivel es de -0.05 y para sobre nivel de -0.03.</p>	Factor nivel Fn 1 Nlt 0 Nlv 0.00 m k2 0 k1 0																								
$FU = e^{((U_{LV}-5)^k)}$ <p>En donde: FU = Factor de ubicación U_{LV} = Ubicación del lote a valorar k = Constante de ubicación</p> <table border="1" data-bbox="495 646 711 856"> <caption>Tabla 7 Ubicación en manzana</caption> <thead> <tr> <th>Descripción de ubicación</th> <th>Código</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Manzanero</td><td>1</td></tr> <tr><td>Cabecero</td><td>2</td></tr> <tr><td>Esquinero</td><td>3</td></tr> <tr><td>Medianero con 2 frentes</td><td>4</td></tr> <tr><td>Medianero (lote tipo usual)</td><td>5</td></tr> <tr><td>Callejón lateral</td><td>6</td></tr> <tr><td>Callejón fondo</td><td>7</td></tr> <tr><td>Lote en servidumbre</td><td>8</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="170 772 435 856"> <caption>Tabla 8 Valor de la constante de ubicación k</caption> <thead> <tr> <th>Sector</th> <th>k</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Comercial</td><td>-0.1110</td></tr> <tr><td>Residencial</td><td>-0.0255</td></tr> </tbody> </table>	Descripción de ubicación	Código	Manzanero	1	Cabecero	2	Esquinero	3	Medianero con 2 frentes	4	Medianero (lote tipo usual)	5	Callejón lateral	6	Callejón fondo	7	Lote en servidumbre	8	Sector	k	Comercial	-0.1110	Residencial	-0.0255	Factor ubicación Fua 1.000 Alt 120 Alv 576.69 Fu 1.000 Ulv 5 Ult 5 k -0.0255 Definición de Fua FALSO Definición de k Sector comercial 0 Sector residencial 1
Descripción de ubicación	Código																								
Manzanero	1																								
Cabecero	2																								
Esquinero	3																								
Medianero con 2 frentes	4																								
Medianero (lote tipo usual)	5																								
Callejón lateral	6																								
Callejón fondo	7																								
Lote en servidumbre	8																								
Sector	k																								
Comercial	-0.1110																								
Residencial	-0.0255																								
$CF = \left[\frac{F_{LV}}{F_{LT}} \right]^{\beta}$ <p>En donde: CF = coeficiente de frente F_{LV} = frente del terreno sujeto a valoración F_{LT} = frente del lote tipo de la zona β = coeficiente tabla 1</p> <table border="1" data-bbox="365 865 727 982"> <caption>Tabla 1 Cálculo del valor de β para determinar la influencia del frente</caption> <thead> <tr> <th>Caso</th> <th>Frente mayor entre ambos lotes</th> <th>Valor de β</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Frente ≤ 30 metros</td><td>0.25</td></tr> <tr><td>2</td><td>30 metros < Frente ≤ 200 metros</td><td>0.2585 - (Frente x 0.0003)</td></tr> <tr><td>3</td><td>200 metros < Frente ≤ 480 metros</td><td>0.215 - (Frente x 0.000009)</td></tr> <tr><td>4</td><td>Frente > 480 metros</td><td>0.17</td></tr> </tbody> </table>	Caso	Frente mayor entre ambos lotes	Valor de β	1	Frente ≤ 30 metros	0.25	2	30 metros < Frente ≤ 200 metros	0.2585 - (Frente x 0.0003)	3	200 metros < Frente ≤ 480 metros	0.215 - (Frente x 0.000009)	4	Frente > 480 metros	0.17	Factor frente urbano Ff 1.296 Flv 16.92 Flt 6 y 0.25									
Caso	Frente mayor entre ambos lotes	Valor de β																							
1	Frente ≤ 30 metros	0.25																							
2	30 metros < Frente ≤ 200 metros	0.2585 - (Frente x 0.0003)																							
3	200 metros < Frente ≤ 480 metros	0.215 - (Frente x 0.000009)																							
4	Frente > 480 metros	0.17																							
$FV = e^{(V_{LV}-V_{LT})^{0.064\phi}}$ <p>En donde: FV = Factor de vía V_{LV} = Vía del lote a valorar V_{LT} = Vía del lote tipo</p>	Factor tipo vía Ftv 1.000 vft 3 vfv 3																								
$CFR = \sqrt{\frac{A_{RECT}}{A_{TOTAL}}}$ <p>En donde: CFR = coeficiente de forma aplicable a la fracción de la deformidad A_{RECT} = área del mayor rectángulo que se podría inscribir A_{TOTAL} = área total del terreno a valorar</p> $CFR = \frac{f_0}{\sqrt{f_0 + F_0}}$ <p>En donde: CFR = coeficiente de forma f₀ = fondo del lote tipo F₀ = fondo de la fracción irregular</p>	Factor regularidad Fr 1.000 Rlv 1.000 Rlt 1 ρ 0.33 η 0.5 Rlv 1.000 Alv 576.69 m2 Amrc 576.69 m2 Alt 120																								
$FS_1 = e^{(S_{1LV}-S_{1LT})^{0.03}}$ <p>En donde: FS₁ = Factor de servicios 1 S_{1LV} = Clasificación de servicios 1 del lote a valorar S_{1LT} = Clasificación de servicios 1 del lote tipo</p>	Factor servicios 1 Fs1 1.000 S1lv 4 S1lt 4																								
<p>En el caso de terrenos con pendientes ascendentes y S ≤ 1: En el caso de terrenos con pendientes descendentes y S ≤ 1:</p> $FP = 1 - \frac{S}{2}$ <p>En el caso de cualquier terreno con S > 1:</p> $FP = 0.33S$ <p>En donde: FP = Factor de nivel S = Pendiente del Terreno (en factor)</p>	Factor pendiente Fp 1.000 Plt 0 Plv 0																								
$FS_2 = e^{(S_{2LV}-S_{2LT})^{0.03}}$ <p>En donde: FS₂ = Factor de servicios 2 S_{2LV} = Clasificación de servicios 2 del lote a valorar S_{2LT} = Clasificación de servicios 2 del lote tipo</p>	Factor servicios 2 Fs2 1.000 S2lv 16 S2lt 16																								

MEMORIA DE CALCULO

214-30105019947000-2021-U



ESQUEMA DE AREAS

MEMORIA DE CALCULO

214-30105019947000-2021-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

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: MUNICIPALIDAD CARTAGONúmero telefónico del proveedor: 2550-4400

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

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: JASECNúmero telefónico del proveedor: 2550-6840 2550-6842Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 190 711

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____