

**AVALÚO DE FINCA RURAL**
**INFORME DE AVALÚO**

**OFICINA** 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO** ADMINISTRACION DE BIENES

214-50704012235800-2021-R

**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 DE EXDEUDOR (S)**

ROXANA CHACON SOLANO

Número exdeudor 7444-1

,

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 05 - GUANACASTE  
 Cantón: 07 - ABANGARES  
 Distrito: 04 - COLORADO  
 Localidad: COLORADO

**DIRECCIÓN EXACTA**

DE LA SUBESTACION ELECTRICA DEL ICE EN COLORADO, 500m AL OESTE

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca	G-0693370-2001	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	50704012235800	20.000,00 m2		
Identificador Predial		20.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía	NO

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO	₡50.396.600,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡50.396.600,00</b>

VALOR EN LETRAS: CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		

**SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA**

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES	El terreno cuenta con las condiciones necesarias para ser objeto de garantía hipotecaria, por parte del Banco Nacional, ya que no se encuentran condiciones de peligro inminente para el inmueble a nivel de campo.
-------------------------	---

Nombre del Perito	JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	
	Lic. Civil, Ing	
Tipo de Profesional	topografo. DPA.	Firma del Perito
Número de registro	Ic. It. 23704	Identificación N° 2-0509-0951
Nombre de la empresa		

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 19 enero 2021 Fecha informe: 21 enero 2021

Números telefónicos para contacto 8729-6979

 Correo electrónico / Dirección WEB [Jhonaduarte@hotmail.com](mailto:Jhonaduarte@hotmail.com)

VALUO DEL TERRENO				214-50704012235800-2021-R							
<b>ÁREA CULTIVADA</b>											
Descripción	Área ha		Estado	Valor Unit. ¢ / ha		Valor Total ¢					
Area	2		regular	25.198.300,00		50.396.600,00					
				0,00		0,00					
				0,00		0,00					
<b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>											
				0,00		0,00					
				0,00		0,00					
<b>TOTAL</b>	2		0,00			50.396.600,00					
<b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>											
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢						
					0,00						
					0,00						
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00						
Características Lote	Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente:	100,00 m				
						Mejoras al terreno:	0,00				
<b>VALOR DEL TERRENO</b>											
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>¢50.396.600,00</b>							
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>											
<b>LINDEROS ACTUALES</b>											
NORTE SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES				TERRENO SIN CONSTRUCCION							
SUR CALLE PUBLICA CON CIE MMETROS				CALLE PUBLICA							
ESTE SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES				TERRENO CON CONSTRUCCION							
OESTE JESUS LOPEZ RUIZ				TERRENO SIN CONSTRUCCION							
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>											
VÉRTICE	ESTE		NORTE		PRECISIÓN						
1	371.040		1.130.954		Altitud						
2	370.940		1.130.935		160						
3	370.904		1.131.150		160						
4	370.999		1.131.169		160						
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta						
1:	Terreno con construcciones. Vende: Kenneth, Colindante este de la finca valorada. Mismas características a la finca valorada.	Oferta	8871-5356		21/1/2021						
		Coordenadas	Este	371.040	Norte	1.130.955					
2:	Terreno sin construir. Vende: Henry Madrigal a 1Km de la propiedad valorada. Terreno dedicado a ganadería. Características similares a la finca valorada.	Oferta	8833-6055		21/1/2021						
		Coordenadas	Este	368.809	Norte	1.130.367					
3:	Terreno sin construir. Vende: Fernando Sanchez a 1Km de la propiedad valorada. Terreno dedicado a ganadería. Características similares a la finca valorada	Oferta	8914-8282 Y 6303-7719		21/1/2021						
		Coordenadas	Este	366.407	Norte	1.131.944					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-50704012235800-2021-R		
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	32,45 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA	
Acera	NO			Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social Media Baja	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baj	
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Densidad poblacional Baja	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	Facilidades Mano de Obra Regular	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Actividad del lugar	
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Vivienda			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km	Precipitación promedio anual	3.000 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,00 km	Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	5	transición a Seco	
Cercas	VIVAS	Brillo solar	7,00 horas		
	Regular	Relieve	31 A 60	Mixto	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):	Bueno				
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	68,00%				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7.5YR2/4			Tipo de Suelo Alfisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Séptima Clase				
Pedregosidad:	3 %	Ligera	DRENAJES	Interno:	Natural Bien Drenado
				Exterior:	Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 355-14732-01-0900-001				
19/1/2021					
OBSERVACIONES					

Se encuentra terreno con construcciones, en las inmediaciones de Colorado, Abangares. La finca corresponde a un lote medianero con forma regular, identificado con el plano G-0693370-2001. No se localizan servidumbres u otro tipo de afectaciones físicas al bien. Consta de 2ha, con frente a calle pública de 100m lineales. El ingreso se realiza por medio de calle pública de asfalto en buen estado. Posee servicios de electricidad y agua potables al frente del inmueble. En cuanto a las construcciones, se encuentra que están desmanteladas al momento de realizar la visita de campo, por lo que no se toman en cuenta para efectos del cálculo del valor. La acometida eléctrica ha sido sustraída al igual que la bomba de bombeo y extracción de agua de un pozo al frente del inmueble. El terreno posee fuerte pendiente, con acceso a la parte superior de la finca. En la parte alta de la propiedad se encuentran vistas a valles y al Golfo de Nicoya.

## AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50704012235800-2021-R

## 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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	-		-						-		

## 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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		

## 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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		

## VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	€0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€0,00</b>

## MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

## DEFINICIONES

<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades	<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)
		<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)		

Método de depreciación utilizado:

Ross-Heidecke

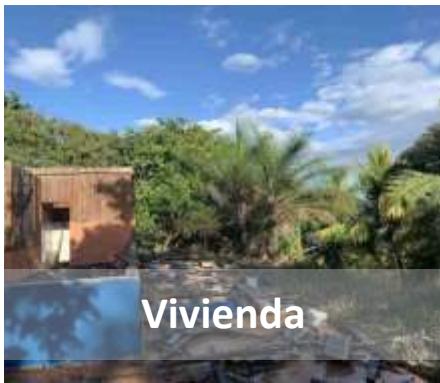
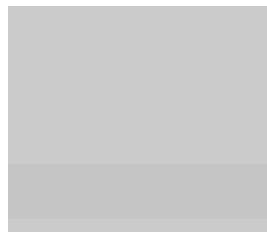
ESTADO

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50704012235800-2021-R	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:		Avance:	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:		Porcentaje de cobertura:	
	Año de construcción:		
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	
Estructura	<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	Entubado Conduit		
Entrepiso	Porcentaje		
Techos	Caja breaker		
Cubierta	Interruptor		
Cielos	Estado General		
Pisos	Gas LP _____ Ubicación _____		
Fachada	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		
Aposentos	Paredes _____ Cielos _____		
Baños	Pisos _____ Cubierta _____		
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
<b>Fisuras</b>	<b>Apreciación visual de desplome</b>		
Repellos _____	Paredes _____	Pisos _____	Cielos _____
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:	Avance:		
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: _____ 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
<b>OBSERVACIONES</b>			
En cuanto a las construcciones, se encuentra que están desmanteladas al momento de realizar la visita de campo, por lo que no se toman en cuenta para efectos del cálculo del valor. La acometida eléctrica ha sido sustraída al igual que la bomba de bombeo y extracción de agua de un pozo al frente del inmueble.			

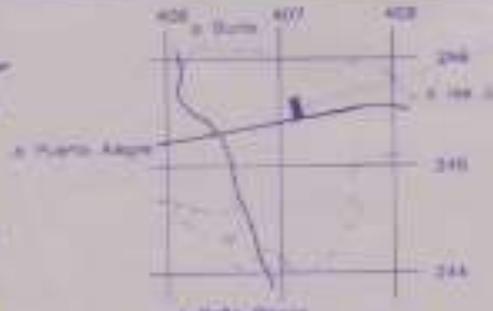
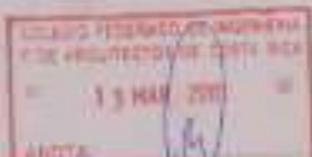
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50704012235800-2021-R

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

## PLANO DE CATASTRO

214-50704012235800-2021-R

<b>REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL</b> El presente plan ha sido elaborado por los técnicos expertos pertenecientes a la Dirección General de Catastro bajo el siguiente número: <b>613.2.0 - 2001</b> <b>29 MAR 2001</b>		 																
Fecha	Firma Afirmada																	
																		
		<b>FINCA</b> 																
<b>UBICACION</b> <small>ESTAÑA - 1:50.000</small>		<table border="1"> <tr> <td>UNICA</td> <td>ACANTO</td> <td>ESTR. FINCA</td> </tr> <tr> <td>2 - 2</td> <td>254 * 36</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>341 * 30</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>2 - 4</td> <td>214 * 30</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>2 - 5</td> <td>161 * 37</td> <td>100.00</td> </tr> </table>		UNICA	ACANTO	ESTR. FINCA	2 - 2	254 * 36	100.00	2 - 3	341 * 30	100.00	2 - 4	214 * 30	100.00	2 - 5	161 * 37	100.00
UNICA	ACANTO	ESTR. FINCA																
2 - 2	254 * 36	100.00																
2 - 3	341 * 30	100.00																
2 - 4	214 * 30	100.00																
2 - 5	161 * 37	100.00																
<b>NOTAS:</b> COORDENADAS POLARES: 100000, 100000 VARIOS ESTIMADOS: UNA: 0.01 m UNIDAD: METROS - 100.00 FRENTE: 100 m - CALLE PÚBLICA: 100.00 m MEDIANA: 100 m - CALLE PÚBLICA: 100.00 m UNIDAD: METROS - 100.00																		
																		
																		
<b>PROPIEDAD:</b> <b>RAMIREZ Y GOMEZ DE ASAMBIENAS S.A.</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>VERDE A.</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>ASOCIACION CULTURAL AMISTAD DEL LIBRO S.A.</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERDE A.</b> <b>DISTRITO N° 000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>2 ha 0.00 m<sup>2</sup></b> <b>INFORMACION DEL</b> <b>PROPIEDAD</b> <b>REGISTRO</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>DE PARTE DE</b> <b>ELIO RENALDO</b> <b>ELIO RENALDO</b> <b>RAMIREZ Y GOMEZ DE ASAMBIENAS S.A.</b> <b>N. 00000000-000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>2 ha 0.00 m<sup>2</sup></b> <b>AREA TERRENOS</b> <b>PROPIEDAD</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERANO DE 2001</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERANO DE 2001</b>																		
<b>PROPIEDAD:</b> <b>RAMIREZ Y GOMEZ DE ASAMBIENAS S.A.</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>VERDE A.</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>ASOCIACION CULTURAL AMISTAD DEL LIBRO S.A.</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERDE A.</b> <b>DISTRITO N° 000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>2 ha 0.00 m<sup>2</sup></b> <b>INFORMACION DEL</b> <b>PROPIEDAD</b> <b>REGISTRO</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>DE PARTE DE</b> <b>ELIO RENALDO</b> <b>ELIO RENALDO</b> <b>RAMIREZ Y GOMEZ DE ASAMBIENAS S.A.</b> <b>N. 00000000-000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>2 ha 0.00 m<sup>2</sup></b> <b>AREA TERRENOS</b> <b>PROPIEDAD</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERANO DE 2001</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERANO DE 2001</b>																		
<b>PROPIEDAD:</b> <b>RAMIREZ Y GOMEZ DE ASAMBIENAS S.A.</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>VERDE A.</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>ASOCIACION CULTURAL AMISTAD DEL LIBRO S.A.</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERDE A.</b> <b>DISTRITO N° 000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>2 ha 0.00 m<sup>2</sup></b> <b>INFORMACION DEL</b> <b>PROPIEDAD</b> <b>REGISTRO</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>DE PARTE DE</b> <b>ELIO RENALDO</b> <b>ELIO RENALDO</b> <b>RAMIREZ Y GOMEZ DE ASAMBIENAS S.A.</b> <b>N. 00000000-000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 2-121-000000</b> <b>CEDEJA JURICA N° 3-121-000000</b> <b>2 ha 0.00 m<sup>2</sup></b> <b>AREA TERRENOS</b> <b>PROPIEDAD</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERANO DE 2001</b> <b>ESTADO DE COLOMBIA</b> <b>VERANO DE 2001</b>																		

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704012235800-2021-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 122358---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 122358 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES SOCIEDAD ANONIMA  
SUR : CALLE PUBLICA CON CIE MMETROS LINEALES  
ESTE : SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES SOCIEDAD ANONIMA  
OESTE : JESUS LOPEZ RUIZ

MIDE: VEINTE MIL METROS CUADRADOS

PLANO:G-0693370-2001

IDENTIFICADOR PREDIAL:507040122358\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN  
5-00056608 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 60,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES DE COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00427212-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-AGO-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 355-14732-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5056608 000

AFECTA A FINCA: 5-00122358 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-01-2021 a las 09:26 horas

[Amplicar](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-50704012235800-2021-R

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:  $=+(B6/C6)^{-0.33}$   
Nivel:  $=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$   
Frente:  $=+(B8/C8)^{0.2435}$   
Pendiente:  $=+EXP(1.282*(C9-B9))$   
Ubicación:  $=+EXP(0.0255*(C10-B10))$   
Servicios:  $=+EXP(-0.03*(C11-B11))$   
Tipo de vía:  $=+EXP((C12-B12)*0.0646)$   
Zona:  $=+(B13/C13)^{-0.922}$   
Distancia centro:  $=+EXP(0.0381*(C14-B14))$   
Vista:  $=+(B15/C15)^{-0.2}$   
Regularidad:  $=+(B16/C16)^{-0.75}$

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704012235800-2021-R

**DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS**  
Unidad de Soporte técnico



### FORMULARIO 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: AYA

Número telefónico del proveedor: 8376-5103

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 12545

Nombre del abonado: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

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: ICE

Número telefónico del proveedor: 2000-7720

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 1865912

Nombre del abonado: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Observaciones: \_\_\_\_\_

## MEMORIA CALCULO FINCA RURAL

214-50704012235800-2021-R

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valores Homologados						

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	

## VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	¢0 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	¢0 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	700,00 m <sup>2</sup>	¢0 / m <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>¢0,00 /m<sup>2</sup></b>

## Cálculo del Valor Del Terreno por Método de Mercado

		1 factor	2 factor	3 factor	4
		<b>¢2.850,00</b>	<b>¢2.850,00</b>	<b>¢1.570,00</b>	
Factores	LOTE	Muestra	valor del factor	Muestra	valor del factor
Clase social	1	1	1	1	1
Tamaño	20000	20000	1	23139	1,049285847
Acceso	1	1	1	1	1
Servicios	16	16	1	16	16
Pendiente	30%	30%	1	25%	0,937911204
Distancia Centro Desarr.	1	1	1	1	1
Grado de Desarrollo	1	1	1	1	1
Vista	2	2	1	5	1,201124434
nivel	1	1	1	1	1
Ubicación	5	5	1	5	5
Zona	5	5	1	5	1
Hidrologia	5	5	1	5	1
Capacidad de la tierra	7	7	1	7	1
Frente	100	100	1	400	0,713507253
Factor total homologado			1		0,843416188
Valor total Homologado			2850		2403,736136
Valor de la oferta zonal promedio por metro cuadrado		2519,832479			2305,761302