

AVALÚO DEL TERRENO				004-50101015700100-2020-R								
ÁREA CULTIVADA												
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢							
Finca	1	1.217,76	B	54.880.000,00	61.563.066,88							
					0,00							
					0,00							
					0,00							
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA												
Servidumbre de paso	0	989,80	B	548.800,00	54.320,22							
					0,00							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	1	2.207,56			61.617.387,10							
RECARGO POR SITUACIÓN												
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	0,00				0,00							
Características Lote Tipo	Servicios 1	Servicios 2	Frente:	Área:								
			Mejoras al terreno:	0,00								
VALOR DEL TERRENO												
VALOR TOTAL	¢61.617.387,10											
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE SERVIDUMBRE AGRICOLA			LASTRE GRUESO									
SUR CONSORCIO GANADERO COSTARRICENSE LTD			LOTE BALDIO									
ESTE PARCELA 40 y 47			LOTE BALDIO									
OESTE PARCELA 30			LOTE BALDIO									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	5,00 m							
VÉRTICE	ESTE		NORTE	Altitud								
1	339.119		1.172.410	112								
4	339.141		1.172.336	112								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta							
1	Lote en mismo residencial se vende a \$100000	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00003789-19/lote-ecologico-de-5512-mts-cuadrados-en-county-village-liberia.html		22/4/2020							
		Coordenadas	Este	Norte								
2	Lote de 15000m2 sobre ruta 21 a 1.5km lineales del lote valorado se vende a \$22/m2	Oferta	88986890/87070092		22/4/2020							
		Coordenadas	Este	Norte	1.174.105							
3	Dase de datos avaluo 214-50101015715300-2019-U	Base de Datos	83098016		30/4/2019							
		Coordenadas	Este	Norte	1.171.494							
4	Lote de 5Ha ubicado a 900m lineales se vende a \$5,5/m2	Oferta	83872017		22/4/2020							
		Coordenadas	Este	Norte	1.173.021							
5		Coordenadas	Este	Norte								

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

004-50101015700100-2020-R

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Lastre mezclado grueso
Ancho de vía	20,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

servidumbre

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO
Medidores instalados	Ninguno		

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Baja
Facilidades Mano de Obra	Buena
Actividad del lugar	

GANADERA-AGRICOLA**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

Cercanía a Zonas Protegidas	1,30 km	Precipitación promedio anual	2.000 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km	Temperatura promedio	28 °C
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	6
Cercas	Poste concreto Regular	Brillo solar	6,00 horas

Zona de vida

Bosque Húmedo

Premontano transición a Basal

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):	Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Río
Topografía	Plana

Bajo

Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 6,00%

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO

Clasificación por color:	5YR 7/2	Tipo de Suelo	Entisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		
Pedregosidad:	0 %	DRENAJES	Interno: Natural Bien Drenado Exterior: Sitio Receptor-recibe más que aporta

AFFECTACIONES DEL BIEN**GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES**

22/4/2020 Los gravámenes de Reservas y Restricciones, Servidumbre de Paso, Servidumbre de paso y Servidumbre Ecológica y limitaciones no presentan afectación visible en campo.

OBSERVACIONES

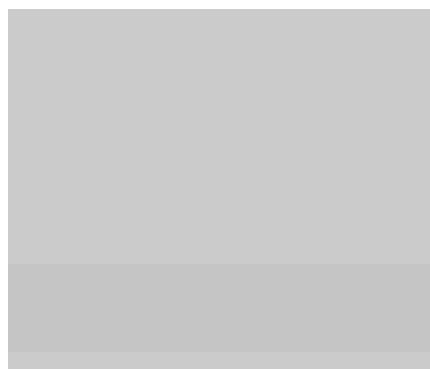
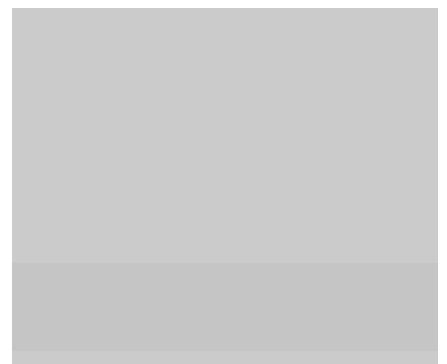
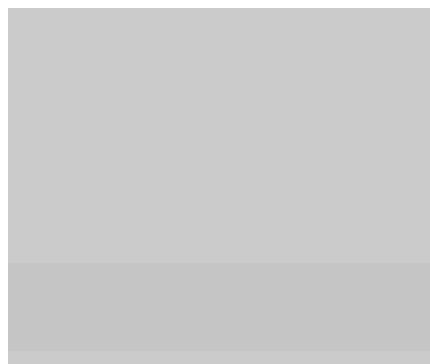
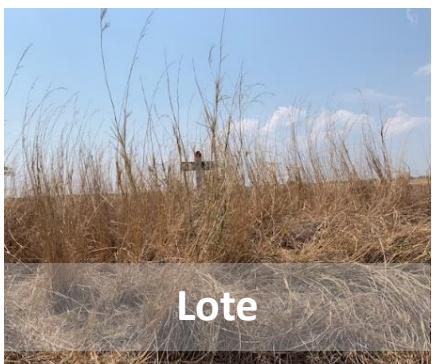
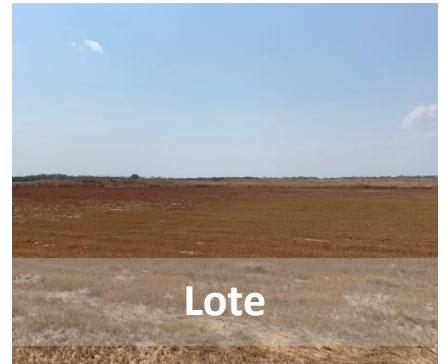
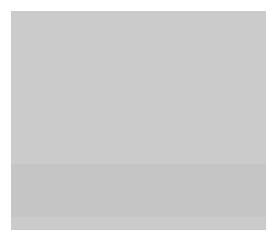
La propiedad se encuentra dentro del mega proyecto de Quintas Ecológicas Country Village, el cual en la actualidad se considera un proyecto muerto ya que desde la crisis inmobiliaria del 2008 no presenta ninguna inversión en el mismo. El día de la visita se observa únicamente la construcción de las calles del proyecto con lastre grueso, el bulevar de entrada y el pórtico de entrada. El proyecto no cuenta con la instalación eléctrica, ni de agua potable.

El uso que se le puede dar en la actualidad es de uso agronómico ya sea en la siembra de pasto para confección de pacas de heno o tener algún tipo de animal de granja teniendo en cuenta que el agua debe ser transportada al lugar.

Sobre la ruta 21 entre Liberia y el aeropuerto se encuentra una gran variedad de ofertas de propiedades con precios que rondan entre \$50 a \$100 en metro cuadrado por lo cual no se tomaron en cuenta. La mayoría de estas ofertas estan acaparados por Sun Real Estate pueden ver estas referencia en la siguiente pagina <https://www.re.cr/en/sun-real-estate>

ANEXO FOTOGRÁFICO

004-50101015700100-2020-R

**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

004-50101015700100-2020-R

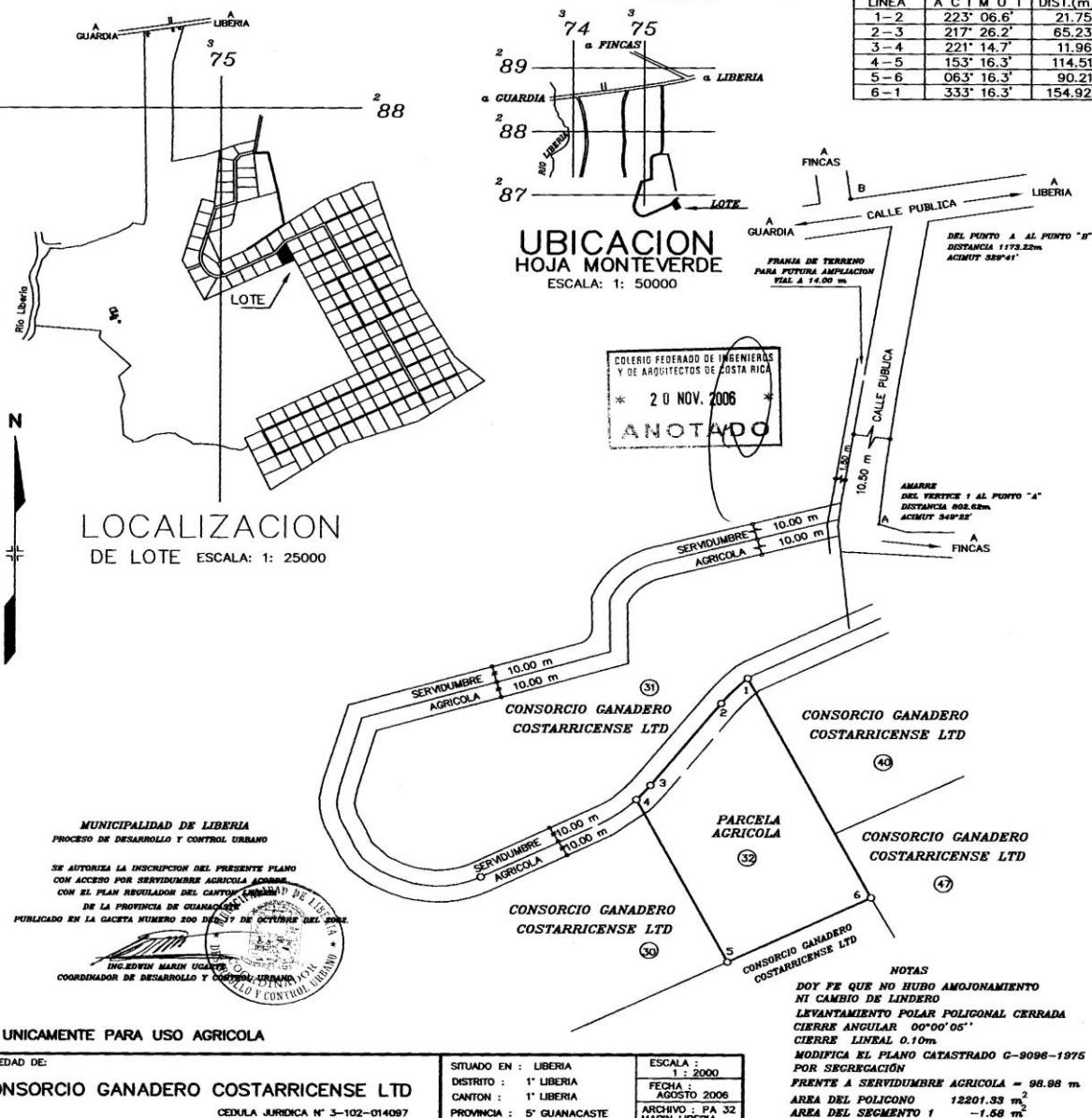
INSCRIPCION: E-11137EE-2006
 Fecha : 07/12/2006 08:24:01
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
 B986F9CDE0C1E96A37F653F748C82547

Catastro Nacional
 -2150971 06/12/2006 08:02:30
 Ingreso [Apertura]

Catastro Nacional
 -2150971 22/11/2006 07:58:38



LÍNEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	223° 06.6'	21.75
2-3	217° 26.2'	65.23
3-4	221° 14.7'	11.96
4-5	153° 16.3'	114.51
5-6	063° 16.3'	90.21
6-1	333° 16.3'	154.92



ESTUDIO DE REGISTRO
004-50101015700100-2020-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
CONSTITUTIDA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 157001-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 157001 DUPLICADO - HORIZONTAL - DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALIZA: TERRENO DE PODERIO PARCELA AGRICOLA TREINTA Y SEIS METROS CON CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS SITUADA EN EL DISTRITO : LIBERIA CANTON : LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS:
NORTE : SERVIDUMBRES AGRICOLAS
SUR : CONSORCIO GANADERO COSTARRICENSE LIMITADA
ESTE : PARCELA CUARENTA Y CUARENTA Y SIETE
OESTE : PARCELA TREINTA
MIDE: DOCE MIL DOSCIENTOS SIETE METROS CON CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO-G-111975-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INScrita EN

500027918A 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL : 1,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO IMPRESA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

DUEÑO DEL DOMINIO:

PRESENTACION: 0574-00019535-01

FECHA DE INSCRIPCION: 22-ENE-2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

RESEÑAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 291-0518-01-0001-001

FINCA REFERENCIA: 5027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO

CITAS: 570-84948-01-0002-001

500027918A 000

AFFECTA A FINCA: 5-00157001-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVID

ESTUDIO DE REGISTRO

004-50101015700100-2020-R

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

S 157511-000
S 157512-000
S 157513-000
S 157514-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLÓGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 370-84948-01-1029-901

AFFECTA A PROPIEDAD: 1729 -000

FECHA: 30 DE MARZO DE 2007

LONGITUD: 9369.45 METROS

ANCHO: 10.00 METROS

RUMBO: NOROESTE A SURESTE

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

S 156991-A-000
S 156991-000
S 156993-000
S 156994-000
S 156997-000
S 156998-000
S 156999-000
S 157000-000
S 157001-000
S 157002-000
S 157003-000
S 157005-000
S 157006-000
S 157007-000
S 157008-000
S 157009-000
S 157010-000
S 157011-000
S 157012-000
S 157013-000
S 157014-000
S 157015-000
S 157016-000
S 157017-000
S 157018-000
S 157019-000
S 157020-000
S 157021-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

S 157022-000
S 157023-000
S 157024-000
S 157025-000
S 157026-000
S 157027-000
S 157028-000
S 157029-000
S 157030-000
S 157031-000
S 157032-000
S 157033-000
S 157034-000
S 157035-000
S 157036-000
S 157037-000
S 157038-000
S 157039-000
S 157040-000
S 157041-000
S 157042-000
S 157043-000
S 157044-000
S 157045-000
S 157046-000
S 157047-000
S 157048-000
S 157049-000
S 157050-000
S 157051-000
S 157052-000
S 157053-000
S 157054-000
S 157055-000
S 157056-000
S 157057-000
S 157058-000
S 157059-000
S 157060-000
S 157061-000
S 157062-000
S 157063-000
S 157064-000
S 157065-000
S 157066-000
S 157067-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

S 157068-000
S 157069-000
S 157070-000
S 157071-000
S 157072-000
S 157073-000
S 157074-000
S 157075-000
S 157076-000
S 157077-000
S 157078-000
S 157079-000
S 157080-000
S 157081-000
S 157082-000
S 157083-000
S 157084-000
S 157085-000
S 157086-000
S 157087-000
S 157088-000
S 157089-000
S 157090-000
S 157091-000
S 157092-000
S 157093-000
S 157094-000
S 157095-000
S 157096-000
S 157097-000
S 157098-000
S 157099-000
S 157100-000
S 157101-000
S 157102-000
S 157103-000
S 157104-000
S 157105-000
S 157106-000
S 157107-000
S 157108-000
S 157110-000
S 157111-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

S 157112-000
S 157113-000
S 157114-000
S 157115-000
S 157116-000
S 157117-000
S 157118-000
S 157119-000
S 157120-000
S 157121-000
S 157122-000
S 157123-000
S 157124-000
S 157125-000
S 157126-000
S 157127-000
S 157128-000
S 157129-000
S 157130-000
S 157131-000
S 157132-000
S 157133-000
S 157134-000
S 157135-000
S 157136-000
S 157137-000
S 157138-000
S 157139-000
S 157140-000
S 157141-000
S 157142-000
S 157143-000
S 157144-000
S 157145-000
S 157146-000
S 157147-000
S 157148-000
S 157149-000
S 157150-000
S 157151-000
S 157152-000
S 157153-000
S 157154-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-04-2020 a las 15:21 horas

**INSERTAR ESTUDIO DE
REGISTRO**

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						004-50101015700100-2020-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor						
VALOR ¢/m ²		10.413,64	12.628,00	5.893,00	3.157,00	0,00						
Área	14416,39	5.512,00	0,8876	15000	1,0318	10500	0,9777	50000	1,2850			
Frente	98,98		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
Forma (Regularidad)			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000			
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	6	1,0258			
Servicios 2	0	0	1,0000	11	0,7189	0	1,0000	0	1,0000			
Tipo de Vía	5	5	1,0000	1	0,7723	5	1,0000	5	1,0000			
Hidrología	5	5	1,0000	3	0,7047	5	1,0000	5	1,0000			
Capacidad Uso T	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000			
Negociación		si	0,8500	si	0,9000		1,0000	si	0,9000			
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		0,7545		0,3633		0,9777		1,1864				
Valores Homologados		7.856,68		4.588,08		5.761,59		3.745,37				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²									
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²									
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²									
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€5.488 /m ²	Valor ajustado	€5.488 / m ²									
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²									
VALOR UNITARIO FINAL				€5.488,00 /m²								