

AVALÚO DE FINCA RURAL
INFORME DE AVALÚO
**OFICINA
PROPÓSITO DEL AVALÚO**

 004 - HEREDIA
COBRO JUDICIAL

004-50101015713800-2020-R

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO IMPROSA S.A.

Proporción de Derechos

Céd. Jurídica 3-101-079006

100%

NOMBRE DEUDOR (S)

MAYORGA CRUZ FRANCISCO JAVIER Céd. Identidad 8-0112-0723 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 05 - GUANACASTE

Cantón: 01 - LIBERIA

Distrito: 01 - LIBERIA

Localidad: COUNTRY VILLAGE LIBERIA

DIRECCIÓN EXACTA

PROYECTO COUNTRY VILLAGE FRENTE A LA FINCA LA AMERICA, LOTES ECOLOGICOS, PARCELA 28

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca	G-1126773-2007	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	50101015713800	11.000,00 m2
Identificador Predial		11.000,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demásia NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	₡54.780.396,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡54.780.396,00
VALOR TOTAL DEL BIEN DOLARES	₡574,00
	\$ 95.436,23
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES 00/100

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

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES
 "El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.
 Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.
 Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."

Nombre del Perito	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Firma del Perito
Número de registro	N° 7168	Identificación N° 113240177
Nombre de la empresa	Emp. Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	

Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos
Fecha inspección: 22 abril 2020	Fecha informe: 22 abril 2020
Números telefónicos para contacto 8309-8016	
Correo electrónico / Dirección WEB rockbrand7@hotmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO

004-50101015713800-2020-R

ÁREA CULTIVADA

Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
	ha	m2			
Finca	0	9.800,00	B	55.830.000,00	54.713.400,00
					0,00
					0,00
					0,00

ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA

Servidumbre de paso	0	1.200,00	B	558.300,00	66.996,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	1	1.000,00			54.780.396,00

RECARGO POR SITUACIÓN

RECARGOS POR SISTEMAS			
Descripción	Área m2	Valor unit ¢ / m2 del recago	Valor del recago ¢
			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 **€54.780.396,00**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES

NORTE SERVIDUMBRE AGRICOLA

LASTRE GRUESO

SUR CONSORCIO GANADERO COSTARRICENSE LTDA

LOTE BALDIQ

SER

1000

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 500 m

COORDENADAS PROYECTADAS CRYM 03			PRECISION
VERTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	338.942	1.172.242	112
2	339.047	1.172.302	112

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

DESCRIPCION DETAILEADA 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	
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	
3	Dase de datos avaluo 214-50101015715300-2019-U	Base de Datos	83098016		30/4/2019
			Coordenadas	Este	
4	Lote de 5Ha ubicado a 900m lineales se vende a \$5,5/m2	Oferta	83872017		22/4/2020
			Coordenadas	Este	
5		Coordenadas	Norte		
			Este		

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

004-50101015713800-2020-R

VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	20,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social Media
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Facilidades Mano de Obra Buena
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Actividad del lugar
Medidores instalados	Ninguno	GANADERA-AGRICOLA		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS				
Cercanía a Zonas Protegidas	1,30 km	Precipitación promedio anual	2.000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	6	Premontano transición a
Cercas	Poste concreto Regular	Brillo solar	6,00 horas	Basal
Relieve	0 %	Plano		
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	Distancia	1.300,00 m	Posibilidad de daños Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento 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 % Nula	DRENajes	Interno: Natural	Bien Drenado
			Exterior: Sitio Receptor-recibe más que aporta	
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	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				

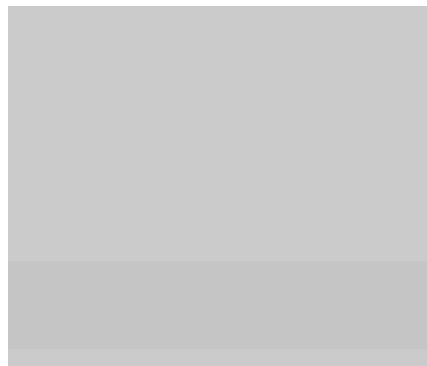
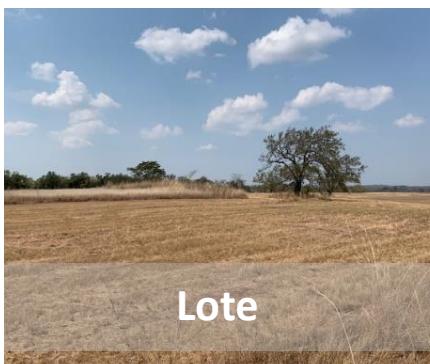
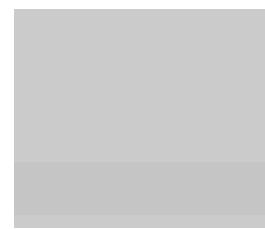
La propiedad se encuentra dentro del mega proyecto de Quintas Ecológicas Country Village, el cual en la actualidad se considera un proyecto muerto ya que desde la crisis inmobiliaria del 2008 no presenta ninguna inversión en el mismo. El día de la visita se observa únicamente la construcción de las calles 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

004-50101015713800-2020-R

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

004-50101015713800-2020-R

ESTUDIO DE REGISTRO
004-50101015713800-2020-R

20/4/2020
REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSTITUCIÓN DE BIENES DE FINCA
MATRÍCULA: 157138-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 157138 DUPLICADO- HORIZONTAL- DERECHO- 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALIZA: TERRENO DE POTERIO, PARCELAS AGRICOLA VEINTITRES
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTÓN 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE: SERVIDUMBRE AGRICOLA
SUR: CONSORCIO GANADERO COSTARRICENSE LIMITADA
ESTE: PARCELA TREINTA
OESTE: PARCELA VEINTITRES
MIDE: ONCE MIL METROS CUADRADOS
PLANO 0-1126773-2007

ANTERIORES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA: DERECHO INSCRITA EN
500027919A 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1.000.000 00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL SOCIEDAD ANONIMA
CEDELA JURÍDICA 3-101-079096 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES
TIPO DE FINCA: RUSTICA
PRESNTACIÓN: 0274-0001935-01
FECHA DE INSCRIPCION: 22-ENE-2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES & AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CTAS: 170-84948-001-0002-001

FINCA REFERENCIA: 50027919A 000

AFECTA A FINCA: 5-00137138-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CTAS: 170-84948-001-0002-001

ESTA SERVIDUMBRE ES SOLAMENTE DE PASO A PIE CABALLO EN VEHICULO AUTOMOTOR Y

20/4/2020
ESTA SERVIDUMBRE ES SOLAMENTE DE PASO A PIE CABALLO EN VEHICULO AUTOMOTOR Y
OTROS ASESORES
AFECTA A FINCA: 5-00137138-000
INICIA EL: 20 DE MARZO DE 2007
LONGITUD: 0.00 METROS
ANCHO: 0.00 METROS

RUMBO: 000000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S): 527919-A-000

5156991-000
5156992-000
5156993-000
5156994-000
5156995-000
5156996-000
5156997-000
5156998-000
5156999-000
5157000-000
5157001-000
5157002-000
5157003-000
5157004-000
5157005-000
5157006-000
5157007-000
5157008-000
5157009-000
5157010-000
5157011-000
5157012-000
5157013-000
5157014-000
5157015-000
5157016-000
5157017-000
5157018-000
5157019-000
5157020-000
5157021-000
5157022-000
5157023-000
5157024-000
5157025-000
5157026-000
5157027-000
5157028-000
5157029-000
5157030-000
5157031-000
5157032-000
5157033-000
5157034-000
5157035-000
5157036-000
5157037-000
5157038-000
5157039-000
5157040-000
5157041-000
5157042-000
5157043-000
5157044-000
5157045-000
5157046-000
5157047-000
5157048-000
5157049-000
5157050-000
5157051-000
5157052-000
5157053-000
5157054-000
5157055-000
5157056-000
5157057-000
5157058-000
5157059-000
5157060-000
5157061-000
5157062-000
5157063-000

5157064-000
5157065-000
5157066-000
5157067-000
5157068-000
5157069-000
5157070-000
5157071-000
5157072-000
5157073-000
5157074-000
5157075-000
5157076-000
5157077-000
5157078-000
5157079-000
5157080-000
5157081-000
5157082-000
5157083-000
5157084-000
5157085-000
5157086-000
5157087-000
5157088-000
5157089-000
5157090-000
5157091-000
5157092-000
5157093-000
5157094-000
5157095-000
5157096-000
5157097-000
5157098-000
5157099-000
5157100-000
5157101-000
5157102-000
5157103-000
5157104-000
5157105-000
5157106-000
5157107-000
5157108-000
5157109-000
5157110-000
5157111-000
5157112-000
5157113-000
5157114-000
5157115-000
5157116-000
5157117-000
5157118-000
5157119-000
5157120-000
5157121-000
5157122-000
5157123-000
5157124-000
5157125-000
5157126-000
5157127-000
5157128-000
5157129-000
5157130-000
5157131-000
5157132-000
5157133-000
5157134-000
5157135-000
5157136-000
5157137-000
5157138-000
5157139-000
5157140-000
5157141-000
5157142-000
5157143-000
5157144-000
5157145-000
5157146-000
5157147-000
5157148-000
5157149-000
5157150-000
5157151-000
5157152-000
5157153-000
5157154-000
5157155-000
5157156-000
5157157-000
5157158-000
5157159-000
5157160-000
5157161-000
5157162-000
5157163-000
5157164-000
5157165-000
5157166-000
5157167-000
5157168-000
5157169-000
5157170-000
5157171-000
5157172-000
5157173-000
5157174-000
5157175-000
5157176-000
5157177-000
5157178-000
5157179-000
5157180-000
5157181-000
5157182-000
5157183-000
5157184-000
5157185-000
5157186-000
5157187-000
5157188-000
5157189-000
5157190-000
5157191-000
5157192-000
5157193-000
5157194-000
5157195-000
5157196-000
5157197-000
5157198-000
5157199-000
5157200-000
5157201-000
5157202-000
5157203-000
5157204-000
5157205-000
5157206-000
5157207-000
5157208-000
5157209-000
5157210-000
5157211-000
5157212-000
5157213-000
5157214-000
5157215-000
5157216-000
5157217-000
5157218-000
5157219-000
5157220-000
5157221-000
5157222-000
5157223-000
5157224-000
5157225-000
5157226-000
5157227-000
5157228-000
5157229-000
5157230-000
5157231-000
5157232-000
5157233-000
5157234-000
5157235-000
5157236-000
5157237-000
5157238-000
5157239-000
5157240-000
5157241-000
5157242-000
5157243-000
5157244-000
5157245-000
5157246-000
5157247-000
5157248-000
5157249-000
5157250-000
5157251-000
5157252-000
5157253-000
5157254-000
5157255-000
5157256-000
5157257-000
5157258-000
5157259-000
5157260-000
5157261-000
5157262-000
5157263-000
5157264-000
5157265-000
5157266-000
5157267-000
5157268-000
5157269-000
5157270-000
5157271-000
5157272-000
5157273-000
5157274-000
5157275-000
5157276-000
5157277-000
5157278-000
5157279-000
5157280-000
5157281-000
5157282-000
5157283-000
5157284-000
5157285-000
5157286-000
5157287-000
5157288-000
5157289-000
5157290-000
5157291-000
5157292-000
5157293-000
5157294-000
5157295-000
5157296-000
5157297-000
5157298-000
5157299-000
5157300-000
5157301-000
5157302-000
5157303-000
5157304-000
5157305-000
5157306-000
5157307-000
5157308-000
5157309-000
5157310-000
5157311-000
5157312-000
5157313-000
5157314-000
5157315-000
5157316-000
5157317-000
5157318-000
5157319-000
5157320-000
5157321-000
5157322-000
5157323-000
5157324-000
5157325-000
5157326-000
5157327-000
5157328-000
5157329-000
5157330-000
5157331-000
5157332-000
5157333-000
5157334-000
5157335-000
5157336-000
5157337-000
5157338-000
5157339-000
5157340-000
5157341-000
5157342-000
5157343-000
5157344-000
5157345-000
5157346-000
5157347-000
5157348-000
5157349-000
5157350-000
5157351-000
5157352-000
5157353-000
5157354-000
5157355-000
5157356-000
5157357-000
5157358-000
5157359-000
5157360-000
5157361-000
5157362-000
5157363-000
5157364-000
5157365-000
5157366-000
5157367-000
5157368-000
5157369-000
5157370-000
5157371-000
5157372-000
5157373-000
5157374-000
5157375-000
5157376-000
5157377-000
5157378-000
5157379-000
5157380-000
5157381-000
5157382-000
5157383-000
5157384-000
5157385-000
5157386-000
5157387-000
5157388-000
5157389-000
5157390-000
5157391-000
5157392-000
5157393-000
5157394-000
5157395-000
5157396-000
5157397-000
5157398-000
5157399-000
5157400-000
5157401-000
5157402-000
5157403-000
5157404-000
5157405-000
5157406-000
5157407-000
5157408-000
5157409-000
5157410-000
5157411-000
5157412-000
5157413-000
5157414-000
5157415-000
5157416-000
5157417-000
5157418-000
5157419-000
5157420-000
5157421-000
5157422-000
5157423-000
5157424-000
5157425-000
5157426-000
5157427-000
5157428-000
5157429-000
5157430-000
5157431-000
5157432-000
5157433-000
5157434-000
5157435-000
5157436-000
5157437-000
5157438-000
5157439-000
5157440-000
5157441-000
5157442-000
5157443-000
5157444-000
5157445-000
5157446-000
5157447-000
5157448-000
5157449-000
5157450-000
5157451-000
5157452-000
5157453-000
5157454-000
5157455-000
5157456-000
5157457-000
5157458-000
5157459-000
5157460-000
5157461-000
5157462-000
5157463-000
5157464-000
5157465-000
5157466-000
5157467-000
5157468-000
5157469-000
5157470-000
5157471-000
5157472-000
5157473-000
5157474-000
5157475-000
5157476-000
5157477-000
5157478-000
5157479-000
5157480-000
5157481-000
5157482-000
5157483-000
5157484-000
5157485-000
5157486-000
5157487-000
5157488-000
5157489-000
5157490-000
5157491-000
5157492-000
5157493-000
5157494-000
5157495-000
5157496-000
5157497-000
5157498-000
5157499-000
5157500-000
5157501-000
5157502-000
5157503-000
5157504-000
5157505-000
5157506-000
5157507-000
5157508-000
5157509-000
5157510-000
5157511-000
5157512-000
5157513-000
5157514-000
5157515-000
5157516-000
5157517-000
5157518-000
5157519-000
5157520-000
5157521-000
5157522-000
5157523-000
5157524-000
5157525-000
5157526-000
5157527-000
5157528-000
5157529-000
5157530-000
5157531-000
5157532-000
5157533-000
5157534-000
5157535-000
5157536-000
5157537-000
5157538-000
5157539-000
5157540-000
5157541-000
5157542-000
5157543-000
5157544-000
5157545-000
5157546-000
5157547-000
5157548-000
5157549-000
5157550-000
5157551-000
5157552-000
5157553-000
5157554-000
5157555-000
5157556-000
5157557-000
5157558-000
5157559-000
5157560-000
5157561-000
5157562-000
5157563-000
5157564-000
5157565-000
5157566-000
5157567-000
5157568-000
5157569-000
5157570-000
5157571-000
5157572-000
5157573-000
5157574-000
5157575-000
5157576-000
5157577-000
5157578-000
5157579-000
5157580-000
5157581-000
5157582-000
5157583-000
5157584-000
5157585-000
5157586-000
5157587-000
5157588-000
5157589-000
5157590-000
5157591-000
5157592-000
5157593-000
5157594-000
5157595-000
5157596-000
5157597-000
5157598-000
5157599-000
5157600-000
5157601-000
5157602-000
5157603-000
5157604-000
5157605-000
5157606-000
5157607-000
5157608-000
5157609-000
5157610-000
5157611-000
5157612-000
5157613-000
5157614-000
5157615-000
5157616-000
5157617-000
5157618-000
5157619-000
5157620-000
5157621-000
5157622-000
5157623-000
5157624-000
5157625-000
5157626-000
5157627-000
5157628-000
5157629-000
5157630-000
5157631-000
5157632-000
5157633-000
5157634-000
5157635-000
5157636-000
5157637-000
5157638-000
5157639-000
5157640-000
5157641-000
5157642-000
5157643-000
5157644-000
5157645-000
5157646-000
5157647-000
5157648-000
5157649-000
5157650-000
5157651-000
5157652-000
5157653-000
5157654-000
5157655-000
5157656-000
5157657-000
5157658-000
5157659-000
5157660-000
5157661-000
5157662-000
5157663-000
5157664-000
5157665-000
5157666-000
5157667-000
5157668-000
5157669-000
5157670-000
5157671-000
5157672-000
5157673-000
5157674-000
5157675-000
5157676-000
5157677-000
5157678-000
5157679-000
5157680-000
5157681-000
5157682-000
5157683-000
5157684-000
5157685-000
5157686-000
5157687-000
5157688-000
5157689-000
5157690-000
5157691-000
5157692-000
5157693-000
5157694-000
5157695-000
5157696-000
5157697-000
5157698-000
5157699-000
5157700-000
5157701-

ESTUDIO DE REGISTRO

004-50101015713800-2020-R

09/2020 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: 570-84948-01-1029-901

AFECTA A PROPIEDAD: 1219 -000

FECHA: 00 DE MARZO DE 2007

LONGITUD: 9369.45 METROS

ANCHO: 10.00 METROS

RUMBO: NOROESTE A SURESTE

CANCELACIONES PARCIALES: SÍ, SÍ

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

 S 157511-A-000
 S 156991-000
 S 156993-000
 S 156995-000
 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

20/2020 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

21/2020 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

10/14

11/14

12/14

09/2020 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

20/2020 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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

INSERTAR ESTUDIO DE REGISTRO

13/14

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						004-50101015713800-2020-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	6 Factor	7 Factor	8 Factor			
VALOR ¢/m ²		10.413,64	12.628,00	5.893,00	3.157,00	0,00						
Área	14416,39	5.512,00	0,9015	15000	1,0487	10500	0,9930	50000	1,3171			
Frente	120		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		0,7663		0,3693		0,9930		1,2160				
Valores Homologados		7.979,71		4.663,23		5.851,75		3.838,93				
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	€5.583 /m ²	Valor ajustado	€5.583 / m ²									
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²									
VALOR UNITARIO FINAL				€5.583,00 /m²								