

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21403017250200-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA				Céd. Jurídica 3-101-354244	
Proporción de Derechos					
				100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA				Céd. Jurídica 3-101-354244	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	14 - LOS CHILES				
Distrito:	03 - EL AMPARO				
Localidad:	MONTE ALEGRE				
DIRECCIÓN EXACTA					
MONTE ALEGRE, DE LA ESQUINA NORESTE DE LA PLAZA DE FUTBOL 100M ESTE, 160M NORTE Y 1.2KM ESTE. ANTIGUA PLANTA EMPACADORA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1778558-2014	1.105.008,00 m2			
Identificador Predial	21403017250200	1.105.008,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢479.573.472,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢339.601.392,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢819.174.864,00	
VALOR EN LETRAS: OCHOCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Extraordinario
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢339.601.392,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
AL MOMENTO DE LA INSPECCION SE ENCUENTRA: FINCA RURAL ESQUINERA. ENFRENTA CALLE PUBLICA DE TIERRA DEL VERTICE 1 AL 17, Y CALLE PUBLICA DE LASTRE DEL VERTICE 17 AL 20. LA TOPOGRAFIA ES MIXTA. ACTUALMENTE LA FINCA SE ENCUENTRA EN CHARRALES, CUENTA CON EL SERVICIO DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y CAÑERIA. CONSTRUCCIONES: 1 GALERON CON UN AREA DE 1309m2, ESTA PARTE EN APARIENCIA ERA UNA ZONA DE ALMACENAMIENTO, CARGA Y DESCARGA DE PRODUCTOS. 1 OFICINA CON UN AREA DE 125m2, ESTA PARTE EN APARIENCIA ERA DE OFICINAS, 1 GALERON CON UN AREA DE 222m2, ESTA PARTE EN APARIENCIA ERA UNA ZONA DE TALLER. 1 COMEDOR Y LAVANDERIA CON UN AREA DE 185m2, EN APARIENCIA ESTA AREA ERA UNA ZONA DE COMEDOR Y LAVANDERIA. LA PROPIEDAD ESTA SIENDO OCUPADA POR TERCERAS PERSONAS, EN APARIENCIA EN PRECARISMO. LA PROPIEDAD NO RECIBE EL MANTENIMIENTO ADECUADO POR LO QUE LAS CONSTRUCCIONES SE HAN IDO DETERIORANDO.					
Nombre del Perito		JULIO CESAR ALVARADO DIAZ		Firmado digitalmente por JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA)	
Tipo de Profesional		ING. TOPOGRAFO		Sección de Ingeniería	
Número de registro		IT-17237		Emp. 1582	
Nombre de la empresa		N/A		Identificación N°	
				5-0334-0989	
Nombre y firma representate legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		11 julio 2021		Fecha informe:	
				12 julio 2021	
Números telefónicos para contacto		8332-1837			
Correo electrónico / Dirección WEB		alvaradodiaz.cesar@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-21403017250200-2021-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha      m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
	110	5.008,00	MALO	4.340.000,00	479.573.472,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
<b>TOTAL</b>	110	5.008,00			479.573.472,00	
RECARGO POR SITUACIÓN						
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: 725,94 m      Área: 1.105.008,00 m2 Mejoras al terreno: 0,00	
VALOR DEL TERRENO						
<b>VALOR TOTAL      ¢479.573.472,00</b>						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE NISPERO CHIQUITO SA			CULTIVOS			
SUR CALLE PUBLICA			TIERRA			
ESTE TAMARINDO TICO SA			CULTIVOS			
OESTE CALLE PUBLICA			LASTRE			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05      PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
17	436.566		1.200.216		72	
1	437.186		1.199.302		77	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta	
1	INFORME DE AVALUO 012-21403015543600-2019-R	Base de Datos	8313-5580		27/05/2019	
		Coordenadas	Este	437.561	Norte	1.198.532
2		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21403017250200-2021-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	15,00 m		Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ		Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja
Electricidad	SÍ		Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Media
Medidores instalados	Ninguno				Facilidades Mano de Obra
				Regular	
				Actividad del lugar	
				AGRICULTURA Y GANADERIA	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	3 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	%		Meses secos	4	
Cercas	POSTES	Regular	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	5 %	Mixto
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 48,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10R 3/8			Tipo de Suelo	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase			Inceptisol	
Pedregosidad:	1 % Ligera		DRENAJES	Interno:	Artificial
				Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	12/07/2021				
ADJUDICACION DE FINCA (REMATE) CITAS: 2020-609800-001. CITAS: 312-00995-01-0902-006 CONDICIONES REF:2584 205 001. PRACTICADO CITAS: 800-543016-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-001992-1765-CJ. PRACTICADO CITAS: 800-547018-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-557519-01-0001-001. PRACTICADO CITAS: 800-561151-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ. DEMANDA ORDINARIA CITAS: 800-590720-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA. LA PROPIEDAD PRESENTA VARIAS DEMANDAS ORDINARIAS Y PRACTICADOS.					
<b>OBSERVACIONES</b>					
LA FINCA SE OBSERVA EN ABANDONO, POR LO QUE NO RECIBE MANTENIMIENTO. LA PROPIEDAD ESTA SIENDO OCUPADA POR TERCERAS PERSONAS, EN APARIENCIA EN PRECARISMO.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21403017250200-2021-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
GALERON	1.309,00	245.000	320.705.000	80	6	R	0,9597	0,8190	252.072.821,00	62,9	192.569
OFICINA	113,00	245.000	27.685.000	80	6	R	0,9597	0,8190	21.760.297,00	62,9	192.569
TALLER	206,00	200.000	41.200.000	80	6	R	0,9597	0,8190	32.382.994,00	62,9	157.199
COMEDOR	190,00	230.000	43.700.000	50	6	R	0,9328	0,8190	33.385.280,00	38,2	175.712
<b>TOTAL</b>	<b>1.818,00</b>		<b>433.290.000</b>						<b>339.601.392,00</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									¢339.601.392,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢339.601.392,00</b>		
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: <i>Ross-Heidecke</i>											

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 sísmo 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.

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			214-21403017250200-2021-R		
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
Tipo de construcción existente: BODEGAS, OFICINAS, TALLER Y COMEDOR			Uso predominante: Industrial		
Estado de la edificación: Existente		Avance: <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ccc;"></div>	Presupuesto: ¢		
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 1818,00 m2		Porcentaje de cobertura: 0,16%		Año de construcción: 2015	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: BO02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	CIEMINETOS DE CONCRETO, TUBO CUADRADO, LAMIN.		<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	LAMINAS DE HG INDUSTRIAL				
Entrepiso			Entubado Conduit	NO	<div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ccc;"></div>
Techos	PERLING		Porcentaje	<div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ccc;"></div>	
Cubierta	LAMINAS ONDULADAS DE HG		Caja breaker	NO	
Cielos	NO HAY		Interruptor	Cuchilla	
Pisos	CASCOTE		Estado General	Deficiente	
Fachada			Gas LP		Ubicación
Aposentos					
Baños	1		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		
Otros			Paredes	Regular	Cielos Regular
Red de agua caliente			Pisos	Regular	Cubierta Regular
Tanque captación de agua					
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno			Cielos	Ninguno
<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:		
1					
2			Equivalente al: 0,0%		
3			del monto del crédito destinado a construcción		
4					
5					
6					
7					
<b>OBSERVACIONES</b>					
LA MAYORIA DE LAS CONSTRUCCIONES SON TIPOS GALERONES, CONTENEDORES, INCLUYENDO LA ZONA DE OFICINAS, SOLO LA PARTE DE COMEDOR Y LAVANDERIA ES TIPO VC01.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21403017250200-2021-R



PERITO EN SITIO



FRENTE



ACCESO CALLE PUBLICA



ACCESO CALLE PUBLICA



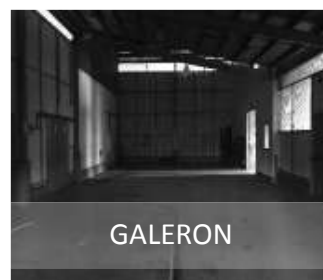
INTERNA



GALERON



GALERON



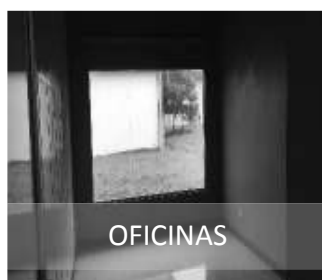
GALERON



GALERON



OFICINAS



OFICINAS



OFICINAS



TALLER

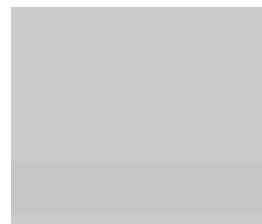
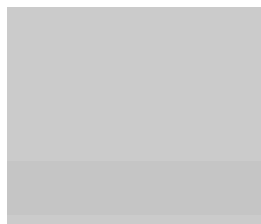
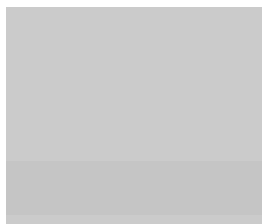
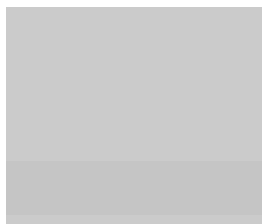
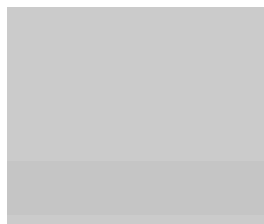


COMEDOR



COMEDOR

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

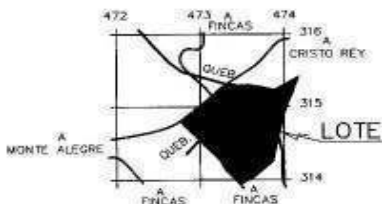
214-21403017250200-2021-R

INSCRIPCIÓN: 2-1778558-2014

Fecha: 27/10/2014 10:30:14  
 Programa: PLANIFICACIÓN DE SERVICIOS  
 06F0E734DC341CF7A92F70A2703A99C

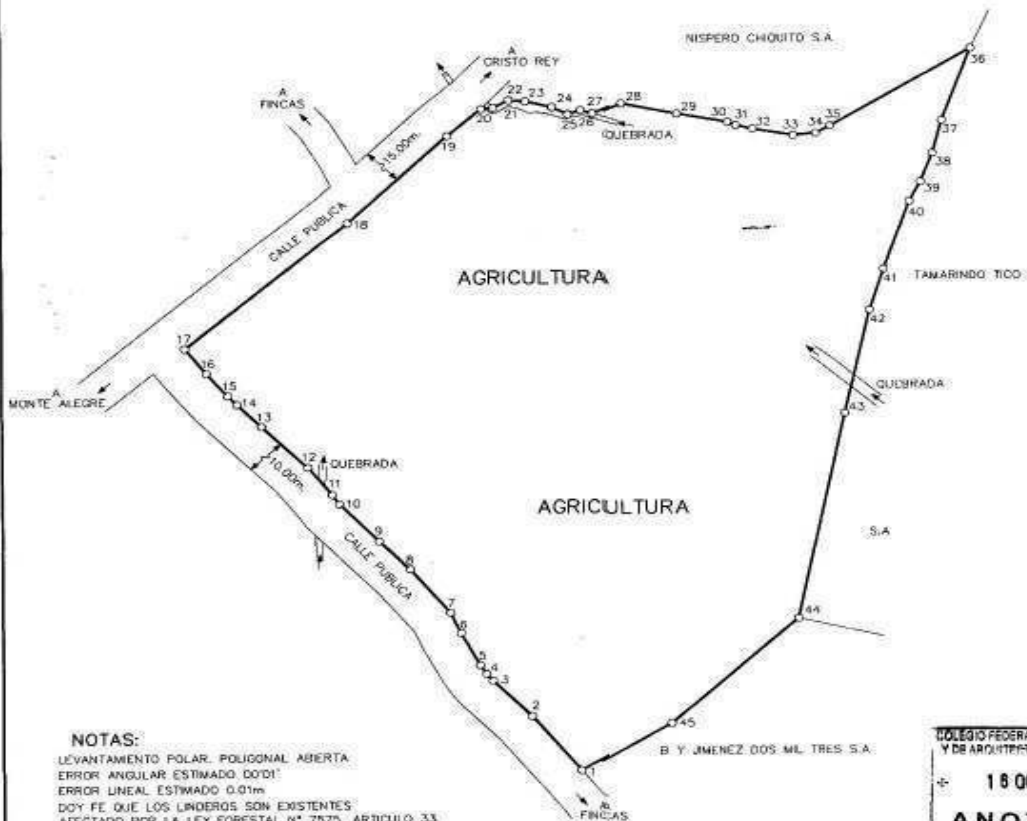
Catastro Nacional  
 2014-82424-C  
 22/10/2014 10:02:11  
 Reingreso (Apelación)

ENTERO N°  
 18048535-0



UBICACION CARTOGRAFICA  
 HOJA MEDIO QUESO  
 ESCALA 1:50000

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	321° 51.5'	141.63
2-3	316° 22.0'	101.95
3-4	321° 54.8'	17.81
4-5	326° 54.9'	21.87
5-6	332° 49.0'	73.90
6-7	336° 57.0'	46.42
7-8	321° 18.2'	114.23
8-9	316° 32.5'	80.83
9-10	317° 12.5'	104.41
10-11	326° 32.0'	22.69
11-12	322° 41.2'	71.18
12-13	315° 48.8'	118.30
13-14	316° 04.6'	62.80
14-15	317° 07.3'	24.36
15-16	320° 51.3'	60.31
16-17	323° 05.4'	63.38
17-18	048° 27.1'	389.64
18-19	045° 04.7'	254.27
19-20	048° 10.5'	82.03
20-21	082° 57.6'	21.88
21-22	062° 10.3'	31.33
22-23	094° 04.3'	30.24
23-24	104° 21.3'	48.86
24-25	117° 21.3'	31.65
25-26	071° 13.3'	24.15
26-27	105° 50.3'	22.42
27-28	064° 57.3'	50.63
28-29	102° 07.9'	101.57
29-30	100° 53.0'	92.44
30-31	115° 28.3'	16.33
31-32	103° 56.6'	30.98
32-33	100° 36.5'	73.45
33-34	084° 26.6'	40.53
34-35	060° 25.9'	29.82
35-36	058° 06.2'	296.37
36-37	199° 33.8'	159.37
37-38	194° 02.1'	70.35
38-39	199° 54.2'	62.42
39-40	207° 02.3'	45.00
40-41	198° 22.5'	147.65
41-42	196° 50.4'	88.76
42-43	192° 06.9'	216.85
43-44	191° 26.6'	430.02
44-45	226° 41.7'	313.08
45-1	238° 06.7'	184.16



Catastro Nacional  
 2014-82424-C  
 16/10/2014 09:37:16  
 Reingreso

**NOTAS:**

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABERTA  
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 0.001°  
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
 AFECTADO POR LA LEY FORESTAL N° 7573, ARTICULO 33.  
 AFECTADO POR LA LEY DE AGUAS N°276 Y SUS REFORMAS.  
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 20 1852.01m.  
 MODIFICA AL PLANO CATASTRAL N° A-0732592-1988.

—FINCA COMPLETA—

 GUSTAVO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO S.A. 11764	SITUADO EN: MONTEALEGRE DISTRITO: 03 EL AMPARO CANTON: 14 LOS CHILES PROVINCIA: 02 ALAJUELA	FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO 2172502-000 AREA SEGUN REGISTRO: 1105008.27m <sup>2</sup>	AREA: 1105008m <sup>2</sup>
	PROTOCOLO TOMO 18943 FOLIO 124	ESCALA 1:7500	FECHA: SEPTIEMBRE 2014



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-21403017250200-2021-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 172502-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 172502 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTÓN 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
Y ADEMÁS:  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-EL AMPARO CANTÓN 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORESTE : NISPERO CHIQUITO SA

NOROESTE : CALLE PÚBLICA

SURESTE : TAMARINDO TICO SA

SUROESTE : CALLE PÚBLICA

MIDE: UN MILLÓN CIENTO CINCO MIL OCHO METROS CUADRADOS  
PLANO:A-1778558-2014

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NÚMERO 172502 Y ADEMÁS  
PROVIENE DE 2584 205 001

VALOR FISCAL: 1,190,256,500.00 COLONES

PROPIETARIO:  
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANÓNIMA  
CEDULA JURÍDICA 3-101-354244  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2011-00332835-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-DIC-2011  
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY  
ADJUDICACIÓN DE FINCA (REMATE)  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTADA A LAS 08:34 DEL DÍA 12/11/2020  
OTORGADA A LAS 12:30 DEL DÍA 06/11/2020

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 312-00995-01-0902-006  
CONDICIONES REF:2584 205 001  
REFERENCIAS: 2584 205 001  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-543016-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-001992-1765-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 30 DE ABRIL DE 2019  
FINALIZA EL: 30 DE ABRIL DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-547018-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 22 DE MAYO DE 2019  
FINALIZA EL: 22 DE MAYO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-557519-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-000122-0298-AG  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2019  
FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-561151-01-0001-001



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403017250200-2021-R

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 05 DE AGOSTO DE 2019  
FINALIZA EL: 05 DE AGOSTO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590720-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590765-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000157-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590784-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000158-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590804-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000190-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590823-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000167-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590833-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000166-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590852-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000165-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590871-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000161-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403017250200-2021-R

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-593033-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000017-1143-CI  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 24 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 24 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-600362-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-014630-1044-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 28 DE FEBRERO DE 2020  
FINALIZA EL: 28 DE FEBRERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-605826-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000188-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 13 DE ABRIL DE 2020  
FINALIZA EL: 13 DE ABRIL DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-626070-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002445-1338-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2020  
FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-650553-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-003685-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2020  
FINALIZA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-686115-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-010962-1044-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 12 DE MAYO DE 2021  
FINALIZA EL: 12 DE MAYO DE 2031  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 2019-317310-01-0005-001  
JUZGADO CONCURSAL DE SAN JOSE, PROCESO DE QUIEBRA N°19-000024-0958-CL  
AFECTA A FINCA: 2-00172502 -000  
INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2019  
FINALIZA EL: 24 DE MAYO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-07-2021 a las 08:45 horas

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

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: ASADA

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

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

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: NO SE OBSERVA MEDIDORES

### 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: COOPELESCA

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : \_\_\_\_\_

Nombre del abonado : \_\_\_\_\_

Observaciones: NO SE OBSERVA NUMERO DE MEDIDOR

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-21403017250200-2021-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		496,00				0,00		0,00		0,00	
EXTENSION	1105008	477746,82	0,8818	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	725,94	788,21	0,9922	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE %	10	10	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS S2	11	11	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VIA	7	7	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
CLASE SUELO	4	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8750		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		433,99									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€434 /m2		Valor ajustado	€434 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	1.105.008,00 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€434,00 /m2							

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21403015543600-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-354244		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-354244			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	14 - LOS CHILES				
Distrito:	03 - EL AMPARO				
Localidad:	MONTE ALEGRE				
DIRECCIÓN EXACTA					
1,2 KMS AL SURESTE DE LA ANTIGUA PLANTA DE EMPAQUE B Y JIMENEZ, MONTEALEGRE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0391888-1997	477.746,82 m2			
Identificador Predial	21403015543600	477.746,82 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢209.253.107,16			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢209.253.107,16			
VALOR EN LETRAS:		DOSCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO SIETE COLONES 16/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 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	AL MOMENTO DE LA INSPECCION SE ENCUENTRA: FINCA RURAL SIN CONSTRUCCION, EN SU MAYORIA CHARRALES Y MONTAÑAS, ENFRENTA CALLE PUBLICA DE TIERRA DE DIFICIL ACCESO SOBRE TODO EN EPOCA LLUVIOSA, NO HAY NINGUN TIPO DE SERVICIOS. LA TOPOGRAFIA ES ONDULADA.				
		JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA)		Firmado digitalmente por JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA) Fecha: 2021.07.11 23:46:36 -06'00'	
Nombre del Perito	JULIO CESAR ALVARADO DIAZ				
Tipo de Profesional	ING. TOPOGRAFO	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	IT-17237	Emp. 1582	Identificación N° 5-0334-0989		
Nombre de la empresa			N/A		
Nombre y firma representate legal de la empresa			N/A		
Fecha inspección:	11 julio 2021		Fecha informe: 11 julio 2021		
Números telefónicos para contacto	8332-1837				
Correo electrónico / Dirección WEB	alvaradodiaz.cesar@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				214-21403015543600-2021-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha	m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
	47	7.746,82	MALO	4.380.000,00	209.253.107,16
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	47	7.746,82			209.253.107,16
RECARGO POR SITUACIÓN					
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	1	Frente: 788,21 m    Área: 477.746,82 m2 Mejoras al terreno: 0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>¢209.253.107,16</b>			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE VICTOR RODRIGUEZ RODIRGUEZ			CULTIVOS		
SUR CALLE PLUBILCA			TIERRA		
ESTE CALLE PLUBILCA			TIERRA		
OESTE CALLE PLUBILCA			TIERRA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud		
1	437.235	1.199.173	74		
11	437.559	1.198.528	60		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	INFORME DE AVALUO 012-21403024939900-2019-R	Base de Datos	8313-5580		11/05/2019
		Coordenadas	Este	436.749	Norte 1.201.915
2		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21403015543600-2021-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Regular
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
				AGRICULTURA Y GANADERIA	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	17,00 km		Precipitación promedio anual	3 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,20 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	4	
Cercas	POSTES	Regular	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	10 %	Mixto
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 3,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10R 3/8		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase		Ultisol		
Pedregosidad:	1 % Ligera		DRENAJES		
			Interno:	Artificial	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
11/07/2021		ADJUDICACION DE FINCA (REMATE) CITAS: 2020-609800-001. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 315-09573-01-0901-001. PRACTICADO CITAS: 800-547017-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-557419-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000122-0298-AG. PRACTICADO CITAS: 800-561148-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ. DEMANDA ORDINARIA CITAS: 800-590718-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA. LA PROPIEDAD TIENE VARIAS DEMANDAS ORDINARIAS Y PRACTICADOS.			
<b>OBSERVACIONES</b>					
LA FINCA SE OBSERVA EN ABANDONO, POR LO QUE NO RECIBE MANTENIMIENTO.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21403015543600-2021-R



**PERITO EN SITIO**



**FRENTE**



**FRENTE**



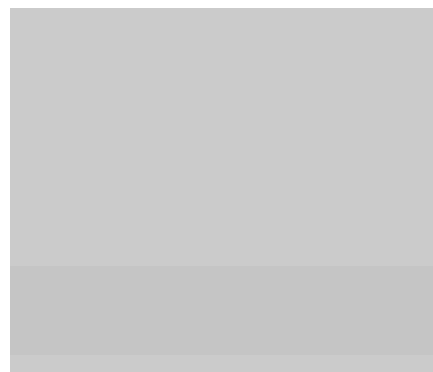
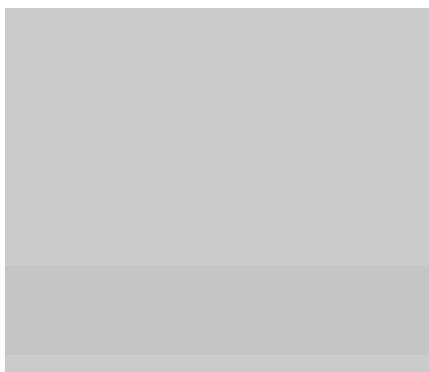
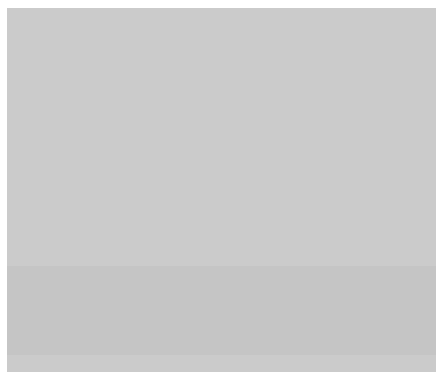
**ACCESO CALLE PUBLICA**



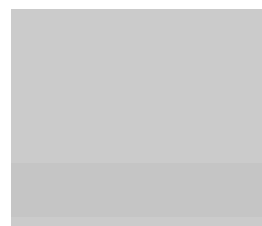
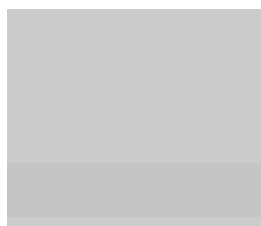
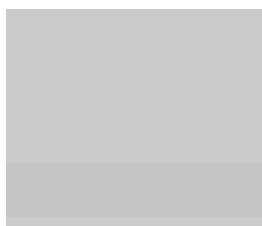
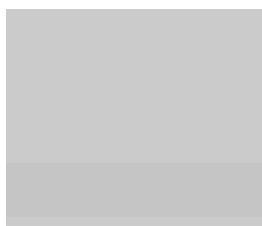
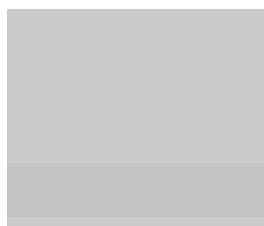
**ACCESO CALLE PUBLICA**



**INTERNA**



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403015543600-2021-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 155436-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 155436 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

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

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE MONTAÑA Y POTRERO  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : VICTOR RODRIGUEZ RODRIGUEZ Y NARANJA GRANDE S.A

SUR : CALLE PLUBILCA

ESTE : EDGAR UGALDE UGALDE Y CALLE PUBLICA

OESTE : CALLE LPUBICA Y VIRGILIO TORRES JIMENEZ

MIDE: CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO-A-0391888-1997

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NÚMERO 155436 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2213-485-002

VALOR FISCAL: 309,414,600.00 COLONES

PROPIETARIO:  
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-354244  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2011-00332835-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-DIC-2011  
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY  
ADJUDICACIÓN DE FINCA (REMATE)  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTADA A LAS 08:34 DEL DÍA 12/11/2020  
OTORGADA A LAS 12:30 DEL DÍA 06/11/2020

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 315-09573-01-0901-001  
REFERENCIAS: 2213-485-002  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-547017-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 22 DE MAYO DE 2019  
FINALIZA EL: 22 DE MAYO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACIÓN TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACIÓN: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-557419-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-000122-0298-AG  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2019  
FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACIÓN TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACIÓN: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-561148-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 05 DE AGOSTO DE 2019  
FINALIZA EL: 05 DE AGOSTO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACIÓN TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACIÓN: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590718-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403015543600-2021-R

CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590764-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000157-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590783-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000158-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590803-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000190-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590822-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000167-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590832-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000166-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590851-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000165-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590870-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000161-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00155436-000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403015543600-2021-R

## CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

## PRACTICADO

CITAS: 800-593032-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000017-1143-CI

AFECTA A FINCA: 2-00155436-000

INICIA EL: 24 DE ENERO DE 2020

FINALIZA EL: 24 DE ENERO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

## CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

## PRACTICADO

CITAS: 800-600361-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-014630-1044-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00155436-000

INICIA EL: 28 DE FEBRERO DE 2020

FINALIZA EL: 28 DE FEBRERO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

## CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

## PRACTICADO

CITAS: 800-605824-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000188-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00155436-000

INICIA EL: 13 DE ABRIL DE 2020

FINALIZA EL: 13 DE ABRIL DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

## CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

## PRACTICADO

CITAS: 800-609900-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-010962-1044-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00155436-000

INICIA EL: 04 DE MAYO DE 2020

FINALIZA EL: 04 DE MAYO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

## CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

## PRACTICADO

CITAS: 800-626069-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002445-1338-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00155436-000

INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2020

FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-650552-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 20-003685-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00155436-000

INICIA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2020

FINALIZA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 2019-317310-01-0004-001

JUZGADO CONCURSAL DE SAN JOSE, PROCESO DE QUIEBRA N°19-000024-0958-CL

AFECTA A FINCA: 2-00155436-000

INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2019

FINALIZA EL: 24 DE MAYO DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

## CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

Emitido el 11-07-2021 a las 21:02 horas

## SERVICIOS PUBLICOS

214-21403015543600-2021-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: NO HAY

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

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

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: EN LA ZONA NO SE BRINDA EL SERVICIO.

### 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: \_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : \_\_\_\_\_

Nombre del abonado : \_\_\_\_\_

Observaciones: EN LA ZONA NO SE BRINDA EL SERVICIO

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-21403015543600-2021-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		498,01		0,00		0,00		0,00		0,00	
EXTENSION	477746,8	326402,58	0,9445	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	788,21	227,7	1,0726	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
REGULARIDAD	0,62	0,67	0,9254	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE %	10	5	0,9379	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS S2	1	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VIA	7	7	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
CLASE SUELO	4	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8792		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		437,86									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€438 /m2		Valor ajustado	€438 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	477.746,82 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€438,00 /m2							

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21403017693300-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-354244		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-354244			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	14 - LOS CHILES				
Distrito:	03 - EL AMPARO				
Localidad:	MONTE ALEGRE				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA PLAZA DE MONTE ALEGRE 100M ESTE, 1 KM NORTE, 300M ESTE Y 1,1 KM MANO DERECHA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1453694-2010	272.134,00 m2			
Identificador Predial	21403017693300	272.134,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢182.329.780,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢182.329.780,00			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 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	AL MOMENTO DE LA INSPECCION SE ENCUENTRA: FINCA RURAL SIN CONSTRUCCION, EN SU MAYORIA CHARRALES, ENFRENTA CALLE PUBLICA DE TIERRA DE DIFICIL ACCESO SOBRE TODO EN EPOCA LLUVIOSA, NO HAY NINGUN TIPO DE SERVICIOS. LA TOPOGRAFIA ES PLANA.				
		JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA)		Firmado digitalmente por JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA) Fecha: 2021.07.12 08:33:58 -06'00'	
Nombre del Perito	JULIO CESAR ALVARADO DIAZ		Firma del Perito		
Tipo de Profesional	ING. TOPOGRAFO	Sección de Ingeniería			
Número de registro	IT-17237	Emp. 1582	Identificación N°	5-0334-0989	
Nombre de la empresa			N/A		
Nombre y firma representate legal de la empresa			N/A		
Fecha inspección:	11 julio 2021	Fecha informe:	12 julio 2021		
Números telefónicos para contacto	8332-1837				
Correo electrónico / Dirección WEB	alvaradodiaz.cesar@gmail.com				

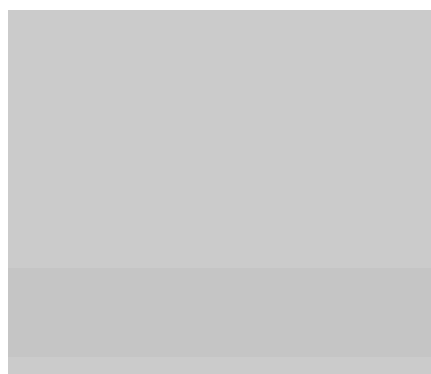
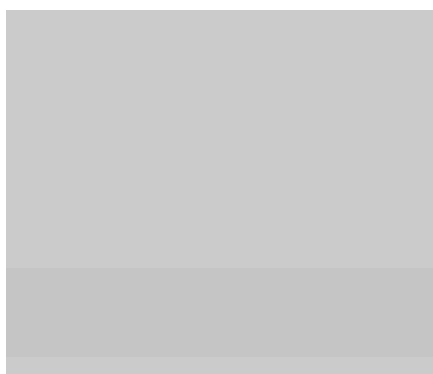
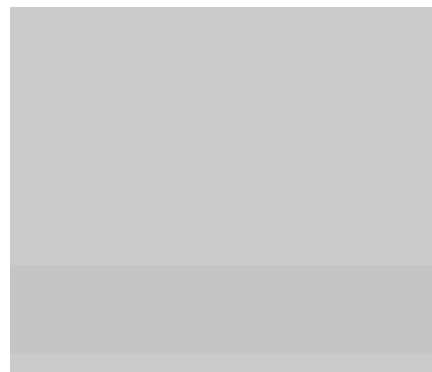
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.



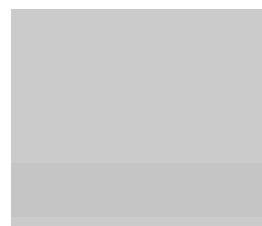
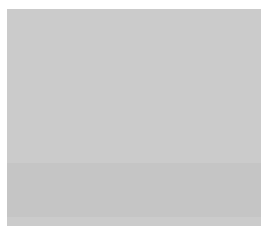
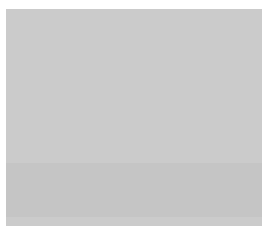
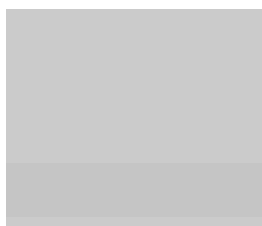
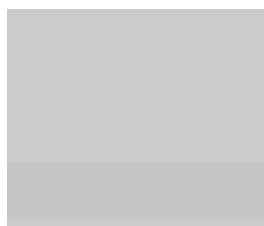
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21403017693300-2021-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO a 0 m	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CLASE SOCIAL</b>					
			Clase social Media Baja		
			Clase social zonas cercanas Media Baja		
			Densidad poblacional Media		
			Facilidades Mano de Obra Regular		
			Actividad del lugar		
<b>AGRICULTURA Y GANADERIA</b>					
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	17,00 km		Precipitación promedio anual	3 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,20 km		Temperatura promedio	28 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	4	
Cercas	POSTES	Regular	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	2 % Mixto	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 3,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10R 3/8		Tipo de Suelo Ultisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	1 % Ligera		DRENAJES		
			Interno: Artificial		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
12/07/2021	ADJUDICACION DE FINCA (REMATE) CITAS: 2020-609800-001. CITAS: 321-03455-01-0903-002 CONDICIONES REF:2634 473 001. PRACTICADO CITAS: 800-547019-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-557520-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000122-0298-AG. PRACTICADO CITAS: 800-561152-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ. DEMANDA ORDINARIA CITAS: 800-590722-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA. LA PROPIEDAD PRESENTA VARIOS PRACTICADOS Y DEMANDAS ORDINARIAS.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
LA FINCA SE OBSERVA EN ABANDONO, POR LO QUE NO RECIBE MANTENIMIENTO.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21403017693300-2021-R



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

214-21403017693300-2021-R

DESCRIPCIÓN: 2-1453694-2010  
Topógrafo: ALCIDES ALBERTO HENRÍQUEZ Y CIA S.A.  
Cadastral: 2-1453694-2010

TÍTULO DE TOPOGRAFÍA



10 Colones

Catastro Nacional  
1-2557816

28/09/2010 11:30:38  
Reingreso

DERECHOS PAGOS  
MEDIANTE ENTERO  
No. 000100908612

**N**

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA

ERROR LINEAL ESTIMADO 00.02m

ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'

LOS LINDEROS SON CORRECTOS

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-903867-1990

FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL VERTICE 2, 267.18m Y

DEL VERTICE 7 AL VERTICE 8, 34.64m.

AFECTADO POR LA LEY DE AGUAS No.276 Y SUS REFORMAS

AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575, ARTICULO 33.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
REGIONAL SAN CARLOS

\* 23 SET. 2010 \*

ANOTADO

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	345°37'	267.18
2-3	81°41'	133.77
3-4	82°14'	287.79
4-5	352°14'	148.84
5-6	262°14'	296.62
6-7	261°41'	142.20
7-8	345°37'	34.84
8-9	81°41'	318.06
9-10	82°14'	503.75
10-11	172°6'	393.81
11-12	258°32'	58.86
12-13	258°34'	53.52
13-14	257°56'	588.97
14-1	256°55'	71.50

Catastro Nacional

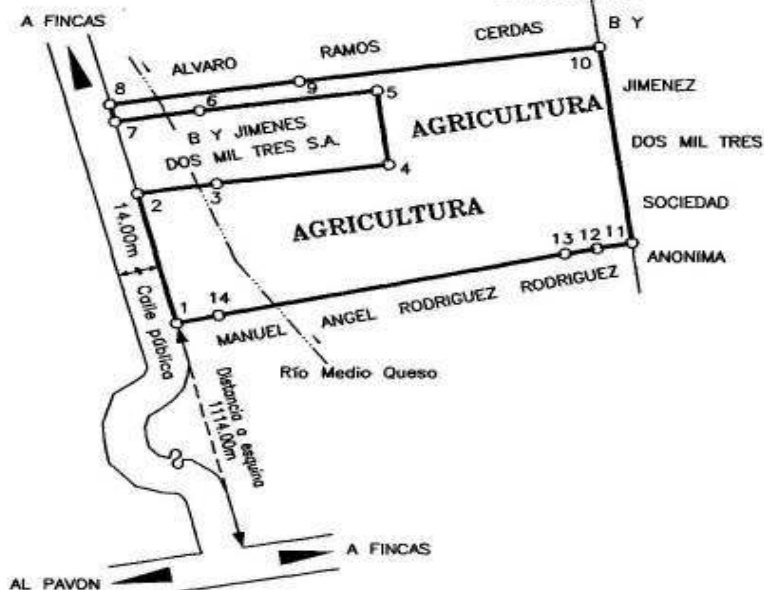
1-2557816

06/10/2010 13:01:35

Reingreso



LOCALIZACION  
HOJA MEDIO QUESO  
ESCALA 1:50000



SITUADO EN: MONTEALEGRE  
DISTRITO: 01 LOS CHILES  
03 EL AMPARO  
CANTON: 14 LOS CHILES  
PROVINCIA: 02 ALAJUELA

FINCA INSCRITA  
FOLIO REAL  
NUMERO  
2176933-000

ABRAHAM PANIAGUA CHAVES TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4648

PROTOCOLO TOMO: 16832

FOLIO: 76

AREA: 272134 m<sup>2</sup>

Area Según Registro: 272133.72 m<sup>2</sup>

ESCALA: 1:10000

**APARTADO:**  
**1279**

FECHA: SETIEMBRE 2010

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403017693300-2021-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 176933-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 176933 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-EL AMPARO CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
Y ADEMÁS:  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : ALVARO RAMOS CERDAS  
SUR : MARKER INCORPORADA S A  
ESTE : ALONSO CHACON ARCE  
OESTE : CALLE PUBLICA CON 451,57 MTS

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS  
PLANO:A-1453694-2010

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 176933 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2634-473-001

VALOR FISCAL: 124,973,760.00 COLONES

PROPIETARIO:  
B Y JMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-354244  
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2011-00332835-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-DIC-2011  
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY  
ADJUDICACION DE FINCA (REMATE)  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTADA A LAS 08:34 DEL DIA 12/11/2020  
OTORGADA A LAS 12:30 DEL DIA 06/11/2020

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 321-03455-01-0903-002  
CONDICIONES REF:2634 473 001  
REFERENCIAS: 2634 473 001  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-547019-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 22 DE MAYO DE 2019  
FINALIZA EL: 22 DE MAYO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-557520-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000122-0298-AG  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2019  
FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-561152-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 05 DE AGOSTO DE 2019  
FINALIZA EL: 05 DE AGOSTO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590722-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403017693300-2021-R

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590766-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000157-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590785-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000158-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590805-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000190-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590824-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000167-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590834-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000166-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590853-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000165-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590872-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000161-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403017693300-2021-R

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-593034-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000017-1143-CI  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 24 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 24 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-600363-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-014630-1044-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 28 DE FEBRERO DE 2020  
FINALIZA EL: 28 DE FEBRERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-605827-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000188-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 13 DE ABRIL DE 2020  
FINALIZA EL: 13 DE ABRIL DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-609901-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-010962-1044-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 04 DE MAYO DE 2020  
FINALIZA EL: 04 DE MAYO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-626071-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002445-1338-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2020  
FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-650554-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-003685-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2020  
FINALIZA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 2019-317310-01-0006-001  
JUZGADO CONCURSAL DE SAN JOSE, PROCESO DE QUIEBRA N°19-000024-0958-CL  
AFECTA A FINCA: 2-00176933 -000  
INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2019  
FINALIZA EL: 24 DE MAYO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

Emitido el 12-07-2021 a las 07:24 horas

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: NO HAY

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

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

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: EN LA ZONA NO SE BRINDA EL SERVICIO.

### 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: \_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : \_\_\_\_\_

Nombre del abonado : \_\_\_\_\_

Observaciones: EN LA ZONA NO SE BRINDA EL SERVICIO

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-21403017693300-2021-R							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²			498,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
EXTENSION	272134	326402,58	1,0277	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
FRENTE	267,18	227,7	1,0049	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
REGULARIDAD	0,84	0,67	1,2537	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
PENDIENTE %	2	5	1,0392	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
SERVICIOS S2	1	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
TIPO VIA	7	7	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
CLASE SUELO	4	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
			1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		1,3455		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		670,08										
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada	0,00 m2								
	1,0000		Área afectada	0,00 m2								
	1,0000		Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢670 /m2		Valor ajustado	¢670 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000		Área	326.402,60 m2		¢0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL				¢670,00 /m2								



AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21403024939900-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-354244		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-354244			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	14 - LOS CHILES				
Distrito:	03 - EL AMPARO				
Localidad:	MONTE ALEGRE				
DIRECCIÓN EXACTA					
400 METROS ESTE Y 1,4 KMS AL NORTE DE LA PLANTA DE EMPAQUE B Y JIMENEZ, MONTEALEGRE					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0651152-1986	326.402,58 m2			
Identificador Predial	21403024939900	326.402,58 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢131.540.239,74			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢131.540.239,74			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE COLONES 74/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 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	AL MOMENTO DE LA INSPECCION SE ENCUENTRA: FINCA RURAL SIN CONSTRUCCION, EN SU MAYORIA CHARRALES, ENFRENTA CALLE PUBLICA DE TIERRA DE DIFICIL ACCESO SOBRE TODO EN EPOCA LLUVIOSA, NO HAY NINGUN TIPO DE SERVICIOS. LA TOPOGRAFIA ES PLANA.				
		JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA)		Firmado digitalmente por JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA) Fecha: 2021.07.12 07:15:22 -06'00'	
Nombre del Perito	JULIO CESAR ALVARADO DIAZ				
Tipo de Profesional	ING. TOPOGRAFO	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	IT-17237	Emp. 1582	Identificación N°		5-0334-0989
Nombre de la empresa			N/A		
Nombre y firma representate legal de la empresa			N/A		
Fecha inspección:	11 julio 2021	Fecha informe:	12 julio 2021		
Números telefónicos para contacto	8332-1837				
Correo electrónico / Dirección WEB	alvaradodiaz.cesar@gmail.com				

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 como resistencias, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos], problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21403024939900-2021-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Regular
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
				AGRICULTURA Y GANADERIA	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	17,00 km		Precipitación promedio anual	3 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,20 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	4	
Cercas	POSTES	Regular	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	5 %	Mixto
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 3,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10R 3/8		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase		Ultisol		
Pedregosidad:	1 % Ligera		DRENAJES		
			Interno:	Artificial	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
12/07/2021	ADJUDICACION DE FINCA (REMATE) CITAS: 2020-609800-001. CITAS: 372-05805-01-0907-001 CONDICIONES REF:00153994-000. PRACTICADO CITAS: 800-547020-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-557518-01-0001-001. PRACTICADO CITAS: 800-561153-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ. DEMANDA ORDINARIA CITAS: 800-590723-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA. LA PROPIEDAD TIENE VARIAS DEMANDAS ORDINARIAS Y PRACTICADOS.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
LA FINCA SE OBSERVA EN ABANDONO, POR LO QUE NO RECIBE MANTENIMIENTO.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21403024939900-2021-R



**PERITO EN SITIO**



**FRENTE**



**FRENTE**



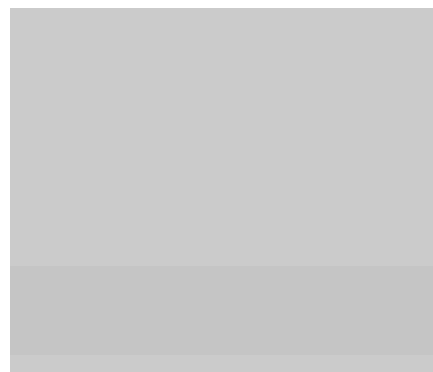
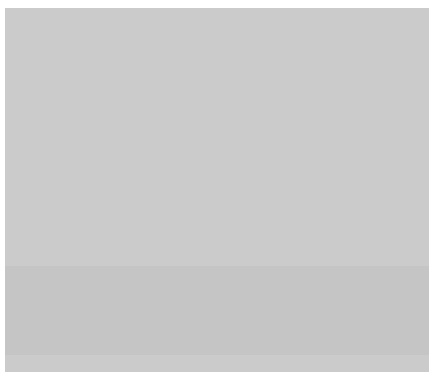
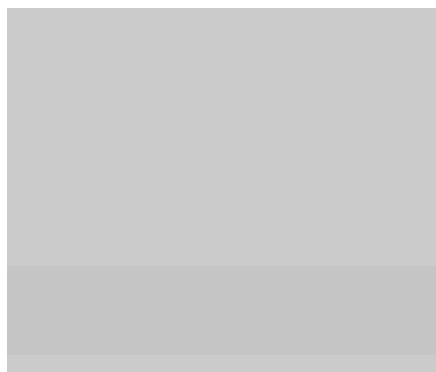
**ACCESO CALLE PUBLICA**



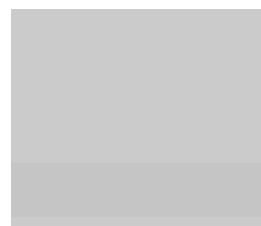
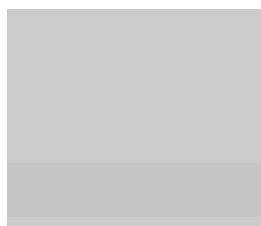
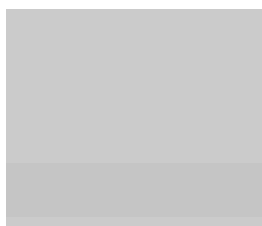
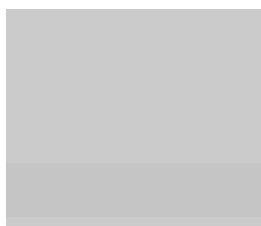
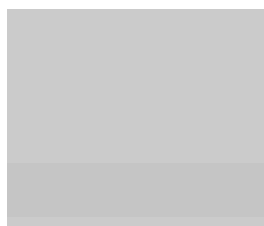
**ACCESO CALLE PUBLICA**



**INTERNA**

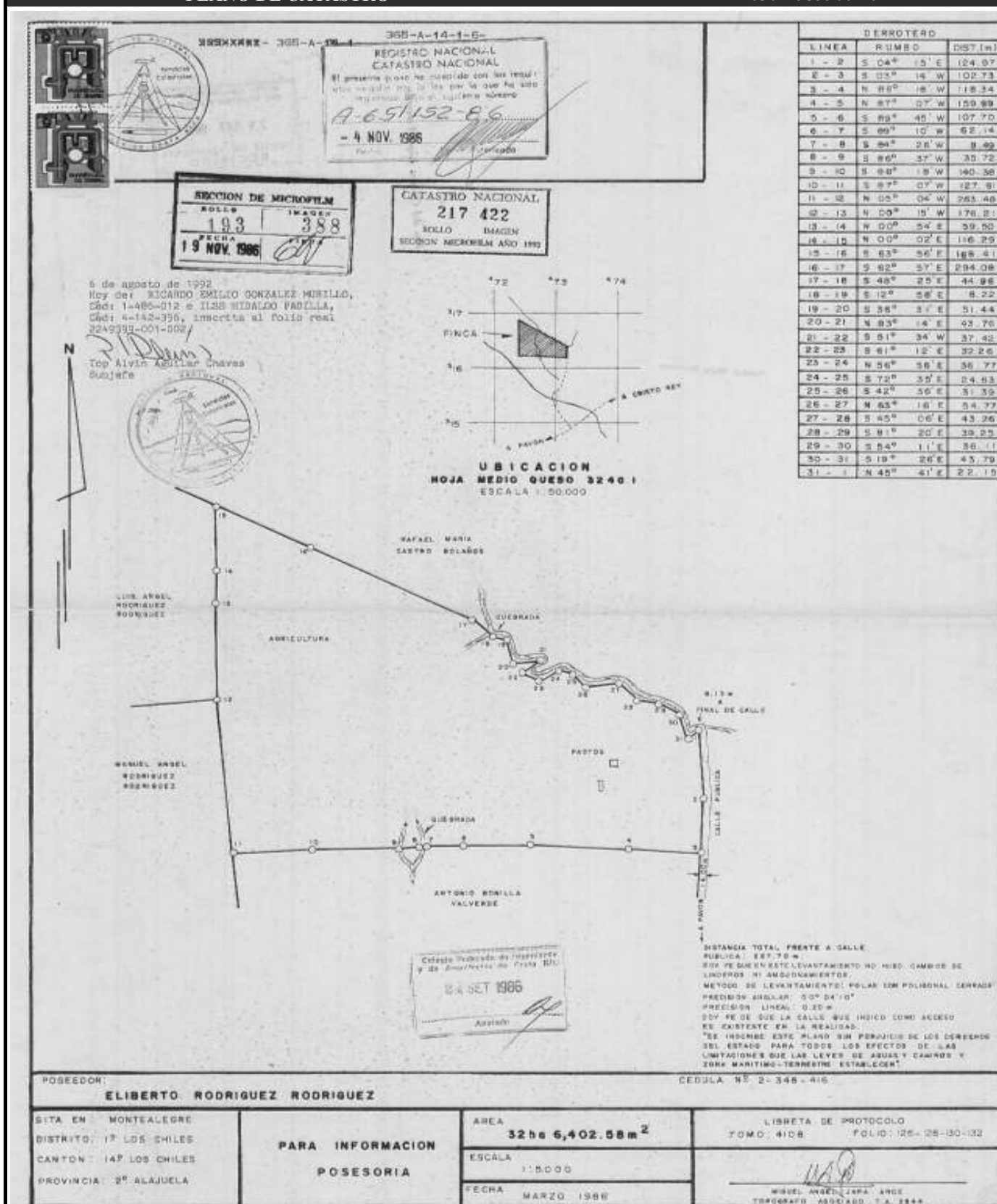


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

214-21403024939900-2021-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 como resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403024939900-2021-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 249399-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 249399 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

[Imprimir](#) [Regresar](#)  
[Comparar](#)

NATURALEZA: TERRENO CON CULTIVO DE NARANJAS CON PLANTAS Y TERRENO EN PARTE DE MARGENES DE QUEBRADA  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : JORGE MARIO ROJAS VARGAS Y QUEBRADA

SUR : JHONNY ALFARO ALFARO

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : LUIS ANGEL Y MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ

MIDE: TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CON CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO: A-0651152-1986

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NÚMERO 249399 Y ADEMÁS PROVIENE DE 153994-000

VALOR FISCAL: 206,276,400.00 COLONES

PROPIETARIO:

B Y JIMENEZ DOS MIL TRES SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-354244

ESTIMACION O PRECIO: CIENTO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2011-00332835-01

FECHA DE INSCRIPCION: 19-DIC-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ADJUDICACION DE FINCA (REMATE)

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTADA A LAS 08:34 DEL DÍA 12/11/2020

OTORGADA A LAS 12:30 DEL DÍA 06/11/2020

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 372-05805-01-0907-001

CONDICIONES REF: 00153994-000

FINCA REFERENCIA: 00153994-000

AFECTA A FINCA: 2-00249399-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00153994-000

PRACTICADO

CITAS: 800-547020-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-002532-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00249399-000

INICIA EL: 22 DE MAYO DE 2019

FINALIZA EL: 22 DE MAYO DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-557518-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-000122-0298-AG

AFECTA A FINCA: 2-00249399-000

INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2019

FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO

CITAS: 800-561153-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-003346-1200-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00249399-000

INICIA EL: 05 DE AGOSTO DE 2019

FINALIZA EL: 05 DE AGOSTO DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL

CITAS: 2020-609800-001

PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31

OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 800-590723-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-000153-1516-LA

AFECTA A FINCA: 2-00249399-000

INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020

FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403024939900-2021-R

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590767-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000157-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590787-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000158-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590806-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000190-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590825-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000167-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590835-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000166-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590854-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000165-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-590873-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000161-1516-LA  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 14 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 14 DE ENERO DE 2030

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403024939900-2021-R

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-593035-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000017-1143-CI  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 24 DE ENERO DE 2020  
FINALIZA EL: 24 DE ENERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-600365-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-014630-1044-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 28 DE FEBRERO DE 2020  
FINALIZA EL: 28 DE FEBRERO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-609902-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-010962-1044-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 04 DE MAYO DE 2020  
FINALIZA EL: 04 DE MAYO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

PRACTICADO  
CITAS: 800-626072-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002445-1338-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2020  
FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-650555-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-003685-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2020  
FINALIZA EL: 11 DE NOVIEMBRE DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 2019-317310-01-0007-001  
JUZGADO CONCURSAL DE SAN JOSE, PROCESO DE QUIEBRA N°19-000024-0958-CL  
AFECTA A FINCA: 2-00249399 -000  
INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2019  
FINALIZA EL: 24 DE MAYO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY  
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL  
CITAS: 2020-609800-001  
PRESENTACION: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 08:34:31  
OTORGADA: 06 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 12:30:00

Emitido el 12-07-2021 a las 06:24 horas



## SERVICIOS PUBLICOS

214-21403024939900-2021-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: NO HAY

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

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

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: EN LA ZONA NO SE BRINDA EL SERVICIO.

### 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: \_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : \_\_\_\_\_

Nombre del abonado : \_\_\_\_\_

Observaciones: EN LA ZONA NO SE BRINDA EL SERVICIO

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-21403024939900-2021-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		541,85		0,00		0,00		0,00		0,00	
EXTENSION	326402,6	272134	0,9731	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	227,7	267,18	0,9951	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
REGULARIDAD	0,67	0,84	0,7976	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE %	5	2	0,9623	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS S2	1	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VIA	7	7	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
CLASE SUELO	4	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7432		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		402,70									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€403 /m2		Valor ajustado	€403 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	326.402,60 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€403,00 /m2							