

Fecha: 06/05/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA SAN FRANCISCO 100M SUROESTE
2-ALA 2-San Isidro 3-Grecia

Número de Avalúo: 5155630

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 431.066.596

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

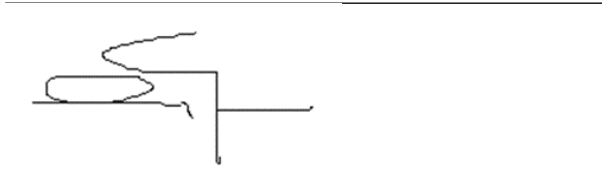
Fecha de Inspección: 06/05/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: Si No Si, Condicionado

Observaciones Generales:

Legalmente la finca presenta gravámenes de Servidumbre trasladada referente a la finca madre de donde se segregó la propiedad analizada, sin tener por tanto alguna afectación. El inmueble muestra una Demanda Ejecutiva Hipotecaria interpuesta por el Banco Nacional de Costa Rica el 20 de setiembre de 2022 y con fecha de finalización del 20 de setiembre de 2032. Desde el punto de vista físico, y según datos del SIRI, la finca no presenta ningún tipo de inconsistencia, ni modificación, y posee, la misma área en el Registro que el el Plano. De igual manera, su ubicación, forma y linderos, evaluados en la visita, coinciden con los del plano de catastro.

FIRMA:



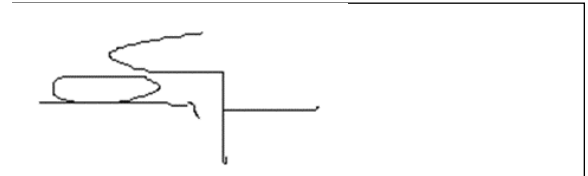
Nombre: Enrique Meza Echandi

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0629-0321

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Enrique Meza Echandi

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 106290321

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 6-20302048294700-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5155630

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 6-GRECIA COD. AGENCIA: 6 SOLICITANTE: Banco Nacional CLIENTE: J.R. AJIMA DE OCCIDENTE SOCIEDAD ANONIMA CORREO: nporras@ajimacr.com TELÉFONO: 2494-0715 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-213998	VALUADOR	NOMBRE: Enrique Meza Echandi EMPRESA: Perito Externo - ENRIQUE MEZA ECHANDI IDENTIFICACIÓN N°: 1-0629-0321 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: enrique.meza.echandi@gmail.com TELÉFONO: 8925-8963/2443-6262 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: INVERSIONES INMOBILIARIAS AJIMA F&M, SOCIED IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-583404 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 3 Grecia DISTRITO: 2 San Isidro LOCALIDAD: San Francisco DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESCUELA SAN FRANCISCO 100M SUROESTE IDENTIFICADOR PREDIAL: 20302048294700 PLANO DE CATASTRO N°: A-2048999-2018 ÁREA REGISTRADA: 26.372 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Finca cultivada de café VIGENCIA CONTRATO: 06/05/2024 LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Remate USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: 06/05/2024 Avalúo No.: 006-202320482947000-2017-U TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Agrícola produc. café ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 26.372 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 26.372 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): 2024 2024 RANGO DE PRECIOS: 25.000 52.630 VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	TERRENO / FINCA	COMENTARIOS: La oferta de lotes o fincas de gran tamaño en la zona, no es evidente, sin embargo, si hay algo de oferta media de terrenos de entre 3.000 y 9.000 m2. La oferta de lotes pequeños (de 500 a 1.000 m2), si es más evidente con la presencia de algunos rútolos. En la zona, la mayoría de lotes medianos y que se encuentran en venta, pertenecen a una o dos familias, y constituyen herencias de productores tradicionales de café, y con una tendencia al cambio de uso del suelo (venta de lotes para construcción). La densidad poblacional en el centro de San Isidro es media con construcción de casas combinadas entre un estatus socio económico de medio a medio alto. El rango de precios de lotes en venta, varía de acuerdo al tamaño del lote, con valores que oscilan entre los €25.000 y los €52.630/m2.	
DIMENSIONES: 70 X 375 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 23.372 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Inspección de campo ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Córdón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 11 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85			
COMENTARIOS: Se trata de un terreno, sembrado en su totalidad, de café de unos 5 a 6 años, de diferentes variedades, con sombra de Guaba y Plátano, en abandono, con grandes deficiencia nutricionales, defoliación y sin control de malezas (mucho zacate Estrella). El terreno tiene una topografía ondulada media, descendente hasta antes de llegar la Quebrada Camejo (Colindancia este). La porción colindante con dicha Quebrada, posee una topografía ondulada fuerte. El lote es medianero, con poco frente a calle, pero mucho fondo. Actualmente se accesa por servidumbre de paso de lastre y sus colindancias son casas de habitación y un Residencial.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 6-20302048294700-2024-R

NAS No.: 5155630

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	470.943	1.119.924	1.436
53	470.898	1.119.968	1.435
25	471.281	1.119.840	1.420

ÁREA m²: 26.372 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 38.800

COMENTARIOS:
Se establece un valor promedio de €38.800/m2, para diferentes terrenos y tamaños, sin embargo, se aplican los factores de homologación para el caso en análisis, cuyos factores principales, son: el poco frente de la propiedad con un exceso de fondo, y la considerable cabida de la finca (26.372 m2), por cuanto el valor unitario, bajaría. También, se aplica un factor de desmérito por el área de protección a la Quebrada que corresponde a 3.000 m2, siendo que el frente a la Quebrada es de 60 m. lineales y por pendiente fuerte, un factor de retiro equivalente a 50 m., según Ley 7575.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
No existen construcciones. El inmueble corresponde a lote agrícola sembrado en su totalidad de café.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 6-20302048294700-2024-R

NAS No.: 5155630

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Grecia, San Isidro DE LA ESCUELA SAN FRANCISCO 100M SUROESTE		Lote en venta a unos 1.5 km. al sur. Buen frente a servidumbre y ondulado.		Lote en venta a unos 1.5 km. al sur. con frente a servidumbre. ondulada suave		Lote en venta a aproximadamente 2 km. Plano y enzacatado	
Tipo de Información		Venta		Venta		Venta	
Superficie de Terreno		200 m X 60 m		50 m X 60 m		50 m X 108 m	
Fecha Consulta		06/05/2024		06/05/2024		06/05/2024	
Valor Terreno		300.000.000		90.000.000		90.000.000	
Números de Contacto		8950-7912		8470-1669		8950-7912	
Valor Unitario del Terreno		25.000		30.000		27.600	
Ubicación	Céntrico	Menos céntrico	1,1	Menos céntrico	1,1	Menos céntrico	1,3
Dimensiones/Area de la Finca	23.372 m ²	12.000 m ²	,8	3.000 m ²	,7	3.265 m ²	,7
Servicios 1	Luz	Luz	1	Luz	1	Luz	1
Servicios 2	Agua	Agua	1	Agua	1	Agua	1
Tipo de vía	Terciaria	Servidumbre	1,2	Servidumbre	1,2	1,2	1
Relación Frente/Fondo	Regular	Muy buena	,75	Muy bueno	,75	Muy bueno	,75
Pendiente %	Ond. suave	Ond. suave	1	Ondulado suave	1	Plano	,85
Nivel respecto a calle	Bajo nivel	Sobre nivel	1	Sobre nivel	1	A nivel	,85
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,792		,693		,4931	
VALORES HOMOLOGADOS		19.800		20.790		13.609,73	

Conclusiones:

Se utilizaron cuatro comparables de fincas o lotes a la venta en la zona, en un radio no mayor a 3 km. Los comparables, fueron inmuebles con tamaños de entre 1.000 y 12.000 m2. Fincas o lotes con mayor extensión o cabida como la finca analizada, no están visible, ni accesiblemente disponibles. Los comparables, pueden considerarse como inmuebles con condiciones semejantes.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 410.014.996

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 17.543

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 6-20302048294700-2024-R

NAS No.: 5155630

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Legalmente la finca presenta gravámenes de Servidumbre trasladada referente a la finca madre de donde se segregó la propiedad analizada, sin tener por tanto alguna afectación. El inmueble muestra una Demanda Ejecutiva Hipotecaria interpuesta por el Banco Nacional de Costa Rica el 20 de setiembre de 2022 y con fecha de finalización del 20 de setiembre de 2032. Desde el punto de vista físico, y según datos del SIRI, la finca no presenta ningún tipo de inconsistencia, ni modificación, y posee, la misma área en el Registro que el el Plano. De igual manera, su ubicación, forma y linderos, evaluados en la visita, coinciden con los del plano de catastro.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 431.066.596
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 431.066.596
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
 VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 431.066.596 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESCUELA SAN FRANCISCO 100M SUROESTE

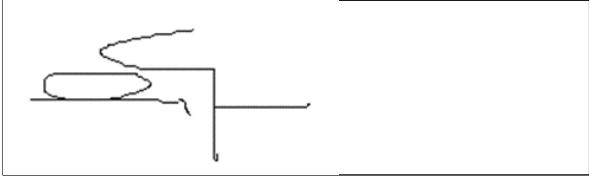
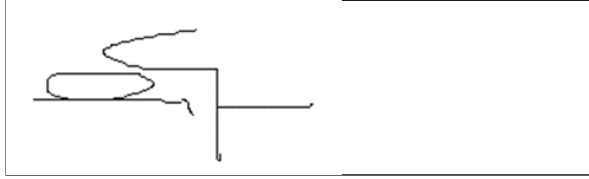
PROVINCIA: ALA CANTON: Grecia DISTRITO: San Isidro

UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 06/05/2024 VALOR FINAL: 431.066.596 MONTO DE LA SOLICITUD: 252.744.980

VALOR EN LETRAS: cuatrocientos treinta y uno millones sesenta y seis mil quinientos noventa y seis

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

<p>FIRMA:</p>  <p>NOMBRE PERITO: Enrique Meza Echandi</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA</p> <p>REGISTRO #: 3528</p> <p>CÓDIGO INSPECTOR: 799</p> <p>COD. EMPRESA: 799</p> <p>FECHA DEL INFORME: 06/05/2024</p> <p>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p>FECHA DE INSPECCIÓN: 06/05/2024</p> <p>IDENTIFICACIÓN N°: 1-0629-0321</p>	<p>CO-FIRMANTE (si aplica)</p> <p>FIRMA:</p>  <p>NOMBRE CO-FIRMANTE: Enrique Meza Echandi</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA</p> <p>REGISTRO #: 3528</p> <p>CÓDIGO INSPECTOR: 799</p> <p>FECHA DEL INFORME: 06/05/2024</p> <p>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p>FECHA DE INSPECCIÓN: 06/05/2024</p> <p>IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 106290321</p>
---	--

ANEXOS:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input checked="" type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Servidumbre de acceso

Foto 4



Descripción: Condición de las malezas en la colinadncia con calle

Foto 2



Descripción: Condición del cultivo y topografía de la parte frontal

Foto 5



Descripción: Vista de la parte central de la finca

Foto 3



Descripción: Otra vista de la condición del cultivo y la topografía

Foto 6



Descripción: Callejón central

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Otra vista de la parte central de la finca

Foto 10



Descripción: Callejón con vista hacia el oeste (frente de propiedad)

Foto 8



Descripción: Colindancia norte con Residencial

Foto 11



Descripción: Condición del cultivo en zona de mayor pendiente (al este)

Foto 9



Descripción: Colindancia sur con casas

Foto 12



Descripción: Colindancia este. A partir de aquí el terreno se vuelve muy inclinado e inicia la parte de protección

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 482947--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 482947 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE
 SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN ISIDRO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
 FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
 LINDEROS:

NORTE : CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA HERMOSA
 SUR : ALEXIS OVIEDO PORRAS, MARLENE PORRAS ROJAS, GERMAN ALFARO, JENARO OLIVAS
 ESTE : QUEBRADA CAMEJO
 OESTE : RODRIGO BARRIENTOS VARGAS, OLGA ALFARO, JESUS ALFARO Y HORTENSIA
 ALFARO, SERVIDUMBRE DE PASO CON UN ANCHO DE 4 METROS Y EN PARTE CALLE PUBLICA
 CON UN FRENTE A ELLA DE 70 METROS 45 CENTIMETROS

MIDE: VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS
 PLANO:A-2048999-2018
 IDENTIFICADOR PREDIAL:203020482947__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00091643	000	FOLIO REAL
2-00228024	000	FOLIO REAL
2-00482946	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 255,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 INVERSIONES INMOBILIARIAS AJIMA F & M SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-583404
 ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2011-00184336-01
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-AGO-2011

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 218-03322-01-0901-001
 FINCA REFERENCIA 200091643 000
 AFECTA A FINCA: 2-00482947 -000

Anexo Imagen 1

Descripción:

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 354-19112-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 200216627 000
 AFECTA A FINCA: 2-00482947 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 365-18627-01-0800-001
 FINCA REFERENCIA 00122852-000
 AFECTA A FINCA: 2-00482947 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 389-10779-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 00091643-000
 AFECTA A FINCA: 2-00482947 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 389-10779-01-0901-001
 FINCA REFERENCIA 00091643-000
 AFECTA A FINCA: 2-00482947 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-773425-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 22-002363-1204-CJ
 AFECTA A FINCA: 2-00482947 -000
 INICIA EL: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 FINALIZA EL: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2032
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ACTOR
 BANCO NACIONAL
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEMANDADO
 MAQUINARIA ESPECIALIZADA AJIMA F&M S.A
 CEDULA JURIDICA 3-101-583403
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 2

Descripción:

HIPOTECA
 CITAS: 2021-569808-01-0001-001
 INICIA EL: 31-AGO-2021
 FINALIZA EL: 31-AGO-2029
 AFECTA A FINCA: 2-00482947 -000
 MONTO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES COLONES
 INTERESES: LA TASA DE INTERES DEPENDERA DEL PLAZO DE CADA SUBPRESTAMO Y DEBERA SER VARIABLE CON LA TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA
 INICIA: 31 DE AGOSTO DE 2021
 VENCE: 31 DE AGOSTO DE 2029
 FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
 RESPONDE POR: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 J.R. AJIMA DE OCCIDENTE SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-213998
 DEUDOR
 MAQUINARIA ESPECIALIZADA AJIMA F & M SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-583403
 FIADOR
 ALEXANDER JIMENEZ ALFARO
 CEDULA IDENTIDAD 1-0944-0674
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-05-2024 a las 14:12 horas

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

Certificado Catastral 1

Descripción:

Provincia 2 - ALAJUELA
 Cantón 203 - GRECIA
 Distrito 20302 - SAN ISIDRO
 ID predio 20302048294700
 Número finca 2-0482947-0-0
 Área Plano 26372 m²
 Catastrado
 Área Según 26372.0 m²
 Registro

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 220489992018
 ABRE 0
 Relación 1 - Relación uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N